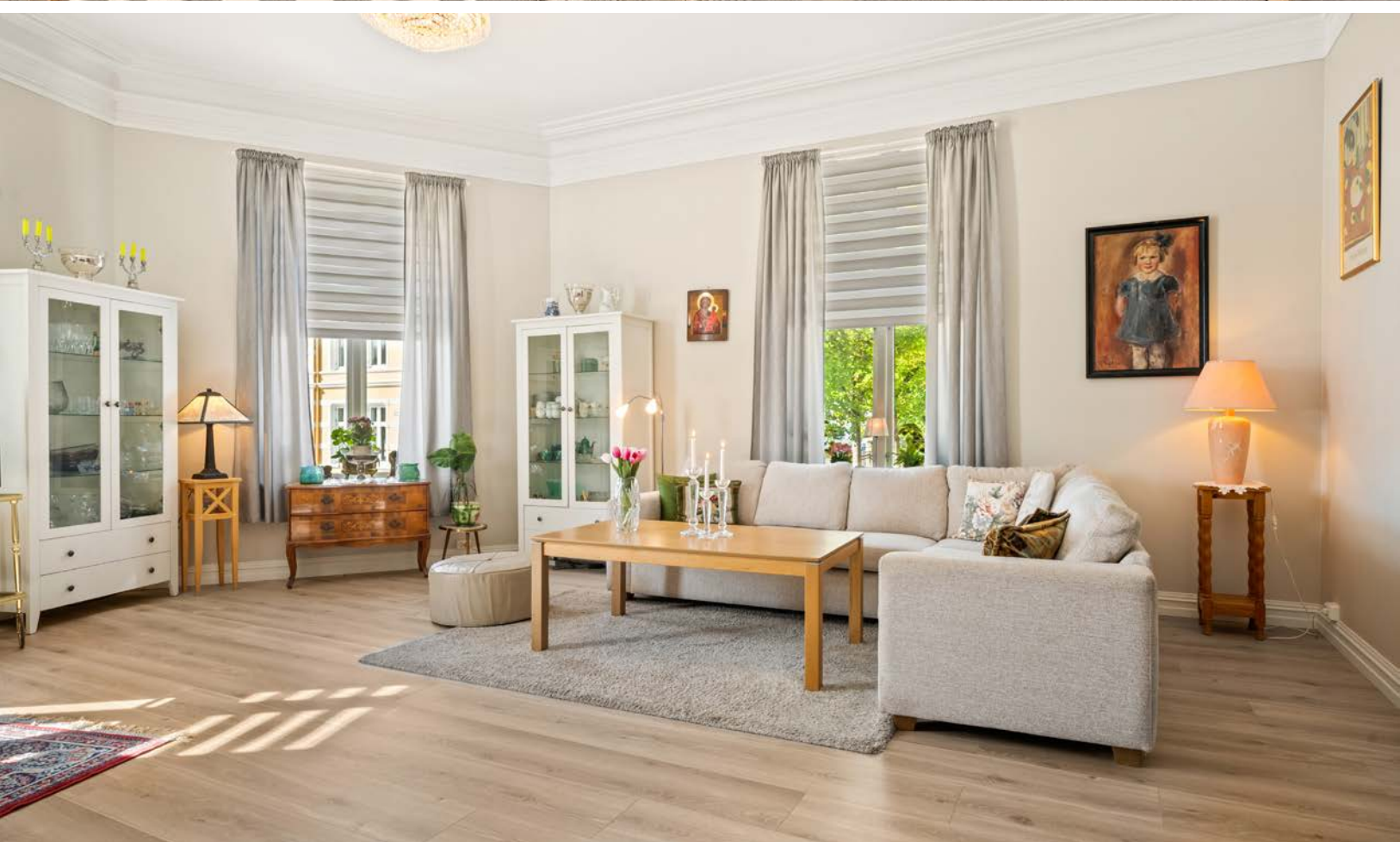


aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 180 000,-
Omkostn.: Kr 105 850,-
Total ink omk.: Kr 4 285 850,-
Felleskostn.: Kr 2 075,-
Selger: Anine Elisabeth Møistad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 84/88 kvm
Tomtstr.: 29.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 205
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1101250126

Moderne og meget tiltalende selveier fra 2020 i eldre, herskabelig sentrumsgård.

Velkommen til dette unike sameiet i Halden sentrum. I 2019 stod nye, selveide leiligheter klare i denne ærverdige, gamle sentrumsgården i Oscarsgate i Halden. Vannbåren gulvvarme. Felles treningsrom i kjeller.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	57
Andre vedlegg	60
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod/teknisk rom, Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Uteplass

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er bod i kjeller som tilhører seksjonen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er vanskelig å måle et helt nøyaktig areal på grunn av mye vinkler i boligen. Det kan derfor være noe usikkerhet på arealet, men ikke mye feil. Om arealet er veldig viktig for kjøper anbefales at det blir målt med scanner.

Carport: Arealet er ikke medtatt i henhold til måleregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

29.8 m²

Tomtebeskrivelse

Egen, andel av selveiet tomt i sameiet. Opparbeidet som uteplass tilhørende seksjonen. Tomten er seksjonert og har parkeringsplasser/carportanlegg, uteplasser og fellesareal. Området er hovedsakelig asfaltert.

Eiendommen ligger i et område som er definert med aktsomhetsområde for kvikkleire.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på den populære nordsiden i Halden sentrum, med kort avstand til alt sentrum har å tilby. Dette gir enkel tilgang til et bredt utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud. Herunder Kulturhuset, Skofabrikken med byens nye kino, bibliotek m.m.

For de som setter pris på friluftsliv, finnes det fine turmuligheter på Rødsfjellet og i Rødsparken, som gir muligheter for rekreasjon og naturopplevelser. I tillegg ligger den gamle, frodige Busterudparken og gågaten et steinkast unna.

Adkomst

Sameiet har en lukket og lun gårdsplass. Det er trappefri adkomst fra fellesinngangen og inn til leiligheten.

Denne seksjonen har tinglyst adkomstrett over tilleggsarealet til seksjon 2 for adkomst til eget tilleggsareal som er uteplassen. Se kart.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med leiligheter, næring, skoler, butikker, parker mm.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til buss- og togforbindelse.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen ble modernisert og ombygget til boligformål med flere leiligheter i 2019. Bygningen er opprinnelig oppført ca. 1924 og ble bruksendret fra næring til bolig i 2019. Boligen har en normal standard med tanke på byggeåret og vurderes som normalt godt vedlikeholdt.

Gulv i bod i kjeller er utført med teglstein. Vegger har malte pussede overflater.

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmner med ventiler i karmner, ukjent alder på vinduer. Entredør har malte overflater og brann og lydklasse i henhold til krav.

Innvendige dører har malte kompakte dørblad og malte trekarmner, flate terskler til

oppholdsrom.

Terrasse på bakkeplan er utført med belegningsstein og er inngjerdet.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Carporten har asfaltert gulv, vegg mot gate er kledd med malt stående bordkledning, og tak er tekket med papp.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

TG2:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er merker etter kondensvann på enkelte vinduer. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer. Merker kan ha oppstått før bygningen ble ombygd og endret til boliger. Det er nå montert balansert ventilasjon i boligen.

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radonrisikoen for lungekreft. Krefttrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er noe fuktsvelling på bunnplate i benkeskapet og på sokkel. Enkelte fester til benkebeslaget er løse.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble ikke funnet sotluke, det er usikkert om pipen er i bruk i noen av de øvrige boligene i bygningen.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er synlig fukt fra grunnen i gulver i etasjen og det er noe fukt gjennomslag i vegger. Normalt for alder og byggemetode.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen. Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Vegger i våtsone er ikke mulig å ta hull i, forsøkte, men det viste seg å være en mur/betongvegg. Overflate søk utført uten å påvise tegn til fukt.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjøpte boligen i 2020.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: JA.

Beskrivelse: 2019/2020 jmf tilstandsrapport.

2.3: Hvem ble arbeidet utført av:

Arken AS

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, maur eller lignende:

Svar: JA

Beskrivelse: Noe kryp i vindu i soverom (Veldig små + ett par husbukk)

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser:

Svar: JA

Beskrivelse: Naboeiendom skal utvikles.

Innhold

1.etg. hjørneleilighet: Entre med skyvedørsgarderobe, 2 soverom, bod, dusj/wc/vaskerom, kjøkken med spiseplass, stue/spisestue.

Egen, tinglyst uteplass i gårdsrommet ved inngangspartiet.

Stor lagringsbod i kjeller. Her er det også div. fellesrom, samt felles treningsrom.

Carport medfølger i felles carportrekke.

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående meget god standard fra ferdigstillingen i 2019. På gulv i stue, kjøkken og soverom er det grålasert laminat i eikeutførelse. Bad/wc med fliser på både gulv og vegg. Bad har opplegg for vaskemaskin. Her er det en god dusjnische og vegghengt toalett. Rommelig kjøkken med hvit, profilert innredning med integrert oppvaskmaskin, komfyr og koketopp. I tillegg innebygget kjøll og frys som medfølger i salget. Den store stuen har en særlig vakker, stor takrosett som er kronen på verket! I tillegg har den store stuen en elegant elektrisk hjørnepeis. Leiligheten har ellers lysmalte vegger, lekkert listverk og pene, klassiske innerdører. Her flytter du rett inn! Leiligheten har moderne, vannbåren gulvvarme.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2019:

- Badet er renover
- Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag
- Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp, kjøll/fryseskap, komfyrvakt og vannstoppesystem
- Det er laminat på gulv i alle rom unntatt bod/teknisk rom der det er vinylbelegg med oppbrett på vegger
- Innvendige dører har malte kompakte dørblad og malte trekarmen, flate terskler til oppholdsrom
- Det er montert port telefon, ytterdør kan låses opp fra inne i boligen
- Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system
- Avløpsanlegget er utført med plastrør
- Det er montert balansert ventilasjon i boligen
- Det er installert varmepumpe som driftes elektrisk, tilkoblet gulvvarme anlegget
- Varmtvannsbereider er plassert i kjellerbod, ca 200 liter, 2019 modell
- Det er vannbåren varme i gulv på alle rom unntatt bod/teknisk rom
- 230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer
- Det er installert røykvarslere og slukke apparat i boligen

Ovennevnte informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Modernisert/Påkostet år

2019

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonseier tegner eget tv/internett-abonnement.

Parkering

Det følger 1 parkeringsplass i carportrekke, denne er seksjonert som tilleggsareal til seksjon 1.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

31029379

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er installert varmepumpe som driftes elektrisk, tilkoblet gulvvarmeanlegget. Det er vannbåren varme i gulv på alle rom unntatt bod/teknisk rom.

Det er oppført pipe, men det er ikke tilkoblet noe ildsted.

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 180 000

Kommunale avgifter

Kr 14 560

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, fastgebyr vann og avløp og renovasjonsgebyr.

Det er installert vannmåler og avgifter for vann- og avløp vil variere etter forbruk. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 6 136

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og felleskostnader» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Disse dekker renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, brannalarm, bygningsforsikring og strøm i fellesarealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 075

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

Andel fellesformue

Kr 13 900

Andel fellesformue dato

20.07.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Oscars gate 11 Halden

Organisasjonsnummer

931621130

Om sameiet

Eierseksjonssameie med tilsammen 8 leiligheter. Felles bygningsforsikring. Sameiet har ingen ekstern forretningsfører, men holder regnskap mm selv.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av ny seksjonseier

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til vedlagte vedtekter må dyrehold godkjennes av styret, og kan aksepteres dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige beboerne.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 205, seksjonsnummer 1 i Halden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

08.08.2019 - Dokumentnr: 913099 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 1/8

Ferdigattest/brukstillatelse

- Det er gitt ferdigattest for ny vann- og avløpsledning for 7 leiligheter datert 06.06.2019.

- Det er gitt ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig, fasadeendring i form av oppføring av fire balkonger med tilhørende balkongdør og nytt gavlvindu,

opparbeidelse av nytt utomhusområde, samt etablering av parkeringsplasser og ny avkjørsel datert 16.12.2019.

- Det er gitt ferdigattest for oppføring av carport - BYA (bebygd areal) 107,5 kvm, BRA (bruksareal 101 kvm datert 05.10.2022.

- Det er en eldre ferdigattest som gjelder ombygging/kontor fra 12/3-1992.

Informasjon om lovlighet hentet fra vedlagte tilstandsrapport:

Leilighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Tegninger av planløsningen stemmer godt med faktiske forhold.

Carport, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

Kommentar: Søppelrom vist på tegninger er ikke oppført.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G224 Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt med formål bolig/forretning, gangvei samt bevaring av bygninger.

Se vedlagte reguleringsplankart.

Styreleder opplyser at det er mottatt nabovarsel fra 2022 fra Sverre Caspersen AS på vegne av Arken Eiendom AS om riving av naboeiendom Kristian August gate 5.

(Usikkert som det gjelder lenger.)

Styreleder opplyser at det også er mottatt nabovarsel fra Halden Arkitektkontor om omregulering av kvartalet Oscars gt - Kristian August gt - Violgt - Nils Ankers gt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

I følge vedtekter er det tillatt med utleie, men styret skal underrettes om alle leieforhold.

Kortidsutleie er kun tillatt med de begrensninger som følger eierseksjonsloven §24.

Ved kortidsutleie skal seksjonseier i forkant av utleien informere styret om navn på leietaker, samt start- og sluttdato for leieperioden.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 180 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

105 850 (Omkostninger totalt)

116 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 285 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 296 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 299 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 105 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 48900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7505,-. Utleggene omfatter foto, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistå av

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

04.09.2025





Egen uteplass i bakgården



Seksjon 1 har plassen til venstre













Soverom



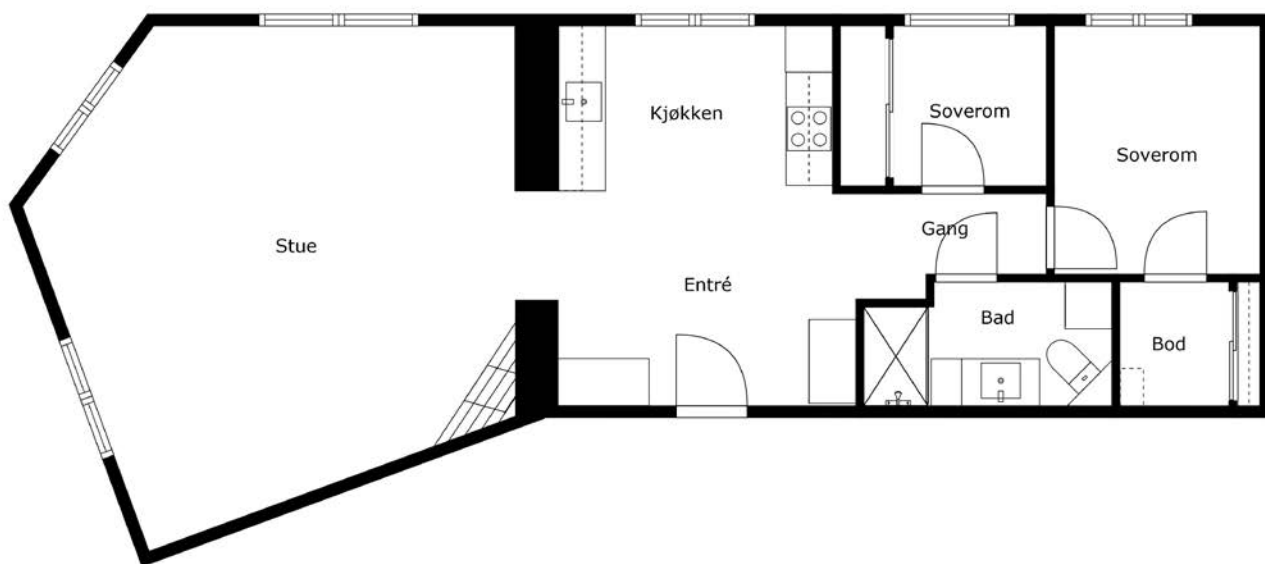


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Oscars gate 11, 1776 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 62, bnr. 205, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 22.07.2025

Rapportdato: 26.08.2025

Oppdragsnr.: 13324-1650

Referansenummer: GO1294

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn.

Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder.

Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling.

Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

Uavhengig Takstingeniør

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble modernisert og ombygget til boligformål med flere leiligheter i 2019.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer med ventiler i karmer, ukjent alder på vinduer.

Entredør har malte overflater og brann og lydklasse i henhold til krav.

Terrasse på bakkeplan er utført med belegningsstein og er inngjerdet.

Det er ikke fremvist noen tilstandsrapport for felles del.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt bod/teknisk rom der det er vinylbelegg med oppbrett på vegger. På vegger og himlinger er det malte plater.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er oppført pipe i boligen, det er ikke montert vedovn.

Gulv i bod i kjeller er utført med teglstein. Vegger har malte pussede overflater. Hulltaking ikke mulig.

Innvendige dører har malte kompakte dørblad og malte trekarmer, flate terskler til oppholdsrom.

Det er montert port telefon, ytterdør kan låses opp fra inne i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er renoveret i 2019 da ombygging av bygningen ble foretatt. Gjeldende forskrift er 2017.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er fall til sluk på hele gulvet og det er laget åpning i sokkel på dusjvegg slik at vann kan renne til sluket fra hele rommet.

Fall ca 1:50 i dusjnisen.

Det er plastsluk i rommet, tetteskikt er utført med smøremembran, slukmansjett synlig under klemring i sluket.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med dusjvegg med skyvedør, veggmontert toalett, servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger i våtsoner er i betong/mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp, kjølfrysenskap, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert i bod/teknisk rom og har drenering ned til gulv med belegg

og sluk.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Avløp som krysser seksjoner og rør i kjeller er generelt utført med malmrør ut fra det som er synlig i kjeller.

Det er montert balansert ventilasjon i boligen, aggregat er plassert på bod/teknisk rom og har nylig hatt service og reparasjon med bytte av lager.

Det er installert varmepumpe som driftes elektrisk, tilkoblet gulvvarme anlegget.

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod. ca 200 liter, 2019 modell.

Det er vannbåren varme i gulv på alle rom unntatt bod/teknisk rom.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer.

Anlegget har 40A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A og 10 stk 15A kurser.

Det er installert røykvarslere og slukke apparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i et område der terrenget skråer lett mot sør.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger av planløsningen stemmer godt med faktiske forhold.

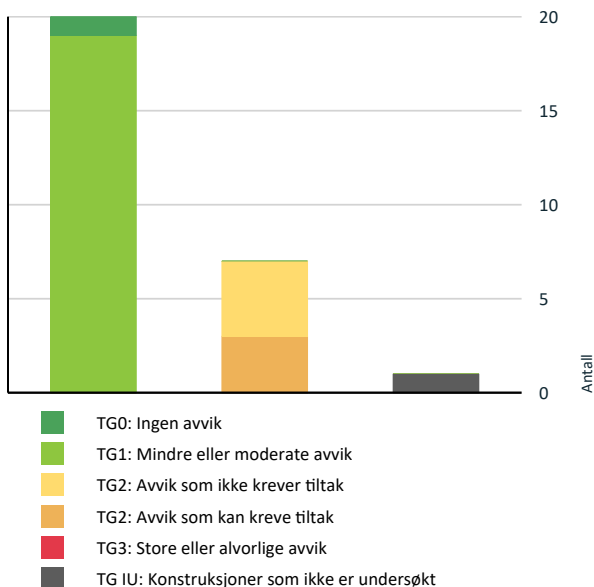
Carport

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Søppelrom vist på tegninger er ikke oppført.

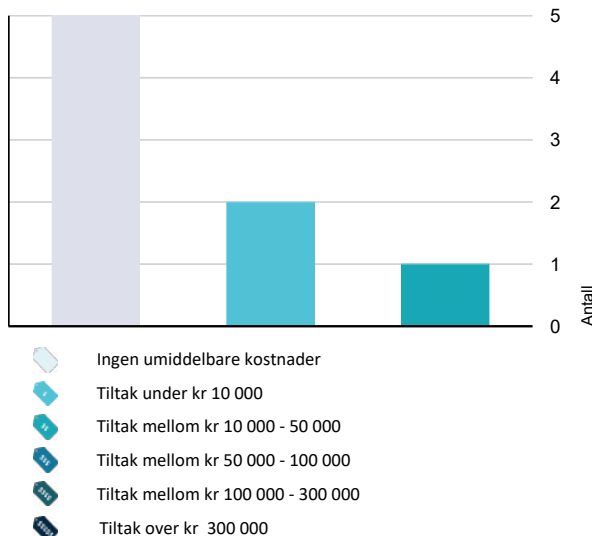
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utvendig befaring er utført fra bakkenivå. Det er ikke fjernet eller flyttet på tunge møbler/tepper da eier/selger opplyser at det ikke er noen skjulte skader, visuell kontroll kun på tilgjengelige steder.

Arealene er målt inkludert arealer av eventuelle sjakter og innvendige vegger og beskrevet slik de er i bruk uavhengig av hva de er vist som på tegninger.

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører seksjonen, inkludert utvendig bod, vinduer og entredør. Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på. Heller ikke carport.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

Kommentar

Bygningen er opprinnelig oppført ca 1924 ut fra mottatte opplysninger, den er ombygget og modernisert opp gjennom årene. Bygningen ble bruks endret fra næring til bolig i 2019.

Standard

Boligen har en normal standard med tanke på byggeåret og da bygningen ble bruks endret fra næring til boligseksjoner. Det er ikke fremvist informasjon vedrørende byggesøknad og eventuelle fravik på teknisk forskrift på søknadstidspunktet som var TEK 17, men det er opplyst at bygningen ikke tilfredsstiller energi krav fullt ut, dette er det dispensert fra.

Vedlikehold

Bygningen og boligen vurderes som normalt godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer med ventiler i karmer, ukjent alder på vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er merker etter kondensvann på enkelte vinduer. Innvendig kondensering på glass er vanlig og kommer av for lite utlufting. Dette sliter og kan lage råteskader på vinduskarmer og glassrammer. Merker kan ha oppstått før bygningen ble ombygd og endret til boliger. Det er nå montert balansert ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må overflatebehandles for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Dører

Entredør har malte overflater og brann og lydklasse i henhold til krav.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan er utført med belegningsstein og er inngjerdet.

Andre utvendige forhold

Det er ikke fremvist noen tilstandsrapport for felles del.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminat på gulv i alle rom unntatt bod/teknisk rom der det er vinylbelegg med oppbrett på vegger. På vegger og himlinger er det malte plater.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreft risikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger på et område der det er lav/moderat risiko for radon i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling bør utføres og tiltak iverksettes om konsentrasjonen er for høy, det vil si over 100 Bq/m³.

Kostnad for kontroll medtatt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Pipe og ildsted

Det er oppført pipe i boligen, det er ikke montert vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke funnet sotluke, det er usikkert om pipen er i bruk i noen av de øvrige boligene i bygningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Bør undersøkes ytterligere. Brannforebyggende enhet har ikke utført kontroll på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i bod i kjeller er utført med teglstein. Vegger har malte pussede overflater. Hulltaking ikke mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

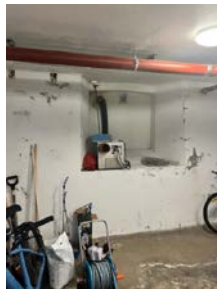
Det er synlig fukt fra grunnen i gulver i etasjen og det er noe fukt gjennomslag i vegger. Normalt for alder og byggemetode.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, arealet i bod egner seg kun for lagring av ting som tåler litt fukt og det bør lagres litt opp fra gulv og ut fra vegger slik at luften kan sirkulere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører har malte kompakte dørblad og malte trekarmen, flate terskler til oppholdsrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Det er montert port telefon, ytterdør kan låses opp fra inne i boligen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Badet er renoveret i 2019 da ombygging av bygningen ble foretatt. Gjeldende forskrift er 2017.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Det er fliser på gulv på underlag med varmekabler. Det er fall til sluk på hele gulvet og det er laget åpning i sokkel på dusjvegg slik at vann kan renne til sluket fra hele rommet.
Fall ca 1:50 i dusjnisen.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon



Åpning i sokkel

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i rommet, tettesjikt er utført med smøremembran, slukmansjett synlig under klemring i sluket.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med dusjvegg med skyvedør, veggmontert toalett, servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog og opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, vegger i våtsone er i betong/mur.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger i våtsone er ikke mulig å ta hull i, forsøkte, men det viste seg å være en mur/betongvegg. Overflate søk utført uten å påvise tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har malte fronter og folierte skrog, laminat benkeplate med rustfritt benkebeslag. Det er installert oppvaskmaskin, stekeovn, microovn, induksjon koketopp, kjøl/fryseskap, komfyrvakt og vannstoppesystem.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er noe fuktsvelling på bunnplate i benkeskapet og på sokkel.
Enkelte fester til benkebeslaget er løse.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det må gjøres tiltak for å hindre videre utvikling av fuktskade. Overflatebehandling og feste benkebeslaget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system, fordelerskap er plassert i bod/teknisk rom og har drenering ned til gulv med belegg og sluk.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Avløpsrør

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Avløp som krysser seksjoner og rør i kjeller er generelt utført med malmrør ut fra det som er synlig i kjeller.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Det er montert balansert ventilasjon i boligen, aggregat er plassert på bod/teknisk rom og har nylig hatt service og reparasjon med bytte av lager.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe som drives elektrisk, tilkoblet gulvvarme anlegget.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjellerbod. ca 200 liter, 2019 modell.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i gulv på alle rom unntatt bod/teknisk rom.

Årstall: 2019

Kilde: Offentlig informasjon



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

230 volt elektrisk anlegg som er sikret med automatsikringer. Anlegget har 40A hovedsikring og 12 underkurser hvorav 1 stk 32A, 1 stk 25A og 10 stk 15A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2019

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget, datert 15.8.2022

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Det er ikke utført kontroll på anlegge da dette er såpass nytt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble ikke funnet feil på anlegget på befaringen.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er installert røykvarslere og slukke apparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i et område der terrenget skrå lett mot sør.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

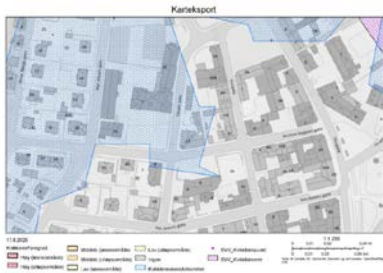
Eiendommen ligger i et område markert med mulighet for sammenhengende marin leire i henhold til kartportalen NVE, store deler av kommunen har denne markeringen.

Et eventuelt ras i området vil kunne få konsekvenser for eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Ferdigattest utstedt 5.10.2022

Standard

Normal enkel standard for formålet.

Vedlikehold

Normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er asfaltert gulv i carporten, vegg mot gate er kledt med malt stående bordkledning. Tak er tekket med papp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 300 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

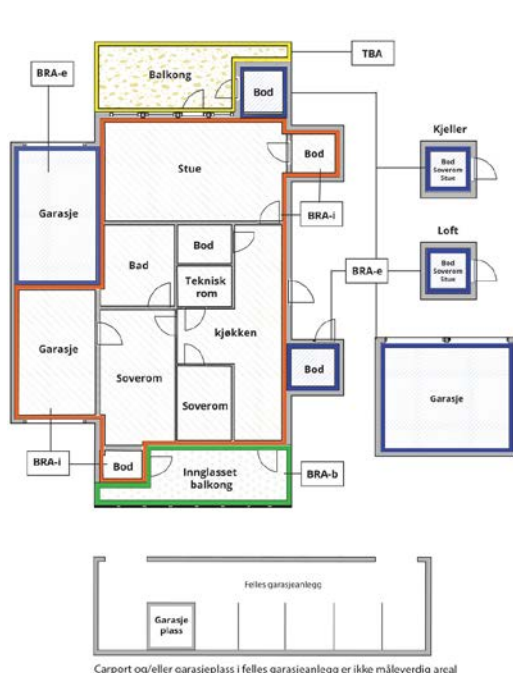
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	84			84	13
Kjeller		4		4	
SUM	84	4			13
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod/teknisk rom, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er bod i kjeller som tilhører seksjonen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er vanskelig å måle et helt nøyaktig areal på grunn av mye vinkler i boligen. Det kan derfor være noe usikkerhet på arealet, men ikke mye feil. Om arealet er veldig viktig for kjøper anbefales at det blir målt med scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger av planløsningen stemmer godt med faktiske forhold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport	

Kommentar

Areal er ikke medtatt i henhold til målereglene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Søppelrom vist på tegninger er ikke oppført.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	3
Carport	0	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i kjeller er ikke oppgitt areal på i henhold til gamle måleregler.

Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.7.2025	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Anine Elisabeth Møistad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	62	205		1	29.8 m ²	Matrikkel	Ikke relevant

Adresse

Oscars gate 11. H0103

Hjemmelshaver

Møistad Anine Elisabeth

Kommentar

Eierandel

1 / 8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på nordsiden i Halden sentrum og har parkeringsplass i carport og egen terrasse i gårdsrommet, adkomst via felles inngangsdør fra gårdsrommet. Leiligheten ligger i 1 etasje som er ca en halv etasjehøyde over gateplan. Kort avstand til alt sentrum har å tilby, og fine turmuligheter på bl.a. Rødsfjellet og i Rødsparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er omfattet av bestemmelser i sentrumsplan med planid S-PAN gjeldende fra 9.3.2017 og eldre reguleringsplan med planid G-224 gjeldende fra 18.6.1984

Om tomten

Tomten til sameiet er 657,7 m2 og er felles. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårds plass, inngjerdet mot gate.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert av undertegnede.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 054 300	2025	Beløp hentet i oversikt kommunale avgifter.
Formuesverdi	År	Kommentar
600 225	2025	Beregnet i skatteetatens boligkalkulator

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 950 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Det er ikke innhentet opplysninger om forsikringspriser.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2025		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	18.06.1984		Gjennomgått	7	Nei
Matrikkel rapport	16.07.2025		Gjennomgått	14	Nei
Ferdigattest bolig	16.12.2019		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest vann og avløp	06.06.2019		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest carport	05.10.2022		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	17.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Eiendoms kart	16.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Seksjonerings tegninger bolig samt fasade/snitt	06.08.2019		Gjennomgått	7	Nei
Tegning carport	15.05.2019		Gjennomgått	2	Nei
Område analyse	16.07.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	
2	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GO1294>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Berg Sparebank Eiendomsmegling AS Storgt. 10, 1771 Halden Org.nr. 985 485 925	Oppdragsnr.	1101 25 0126
Adresse	OSCARS GATE 11		
Postnr.	1776	Sted	HALDEN
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
—			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 År 3 Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja			
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	ANINE ELISABETH	Etternavn	MØISTAD
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse 2019 / 2020 jmt tilstandsrapport
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Arken AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☒ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe kryp i vindu soverom (veldig små + ett par husbiller)

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naboeiendom skal utvikles

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 21/8 - 2025

Sted Halden

Signatur selger 1:

Anine G. Mørstad

Signatur selger 2:

Nabolagsprofil

Oscars gate 11 - Nabolaget Banken/Rød - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Studenter



Offentlig transport

Rødsberg skole
Linje 300 2 min
0.2 km

Halden stasjon
Linje RE20 10 min
0.8 km

Skoler

Os skole (1-7 kl.) 6 min
252 elever, 15 klasser 0.5 km

Halden Montessoriskole (1-10 kl.) 18 min
72 elever, 6 klasser 1.3 km

Låby skole (1-7 kl.) 24 min
254 elever, 13 klasser 1.9 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.) 1 min
338 elever, 15 klasser 0.1 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.) 23 min
396 elever, 16 klasser 1.8 km

Halden vgs - avd. Porsnes 9 min
1200 elever, 61 klasser 0.7 km

Halden vgs - avd. Risum 6 min
400 elever 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K ladere Vognmakergata 3 min

Recharge Tista Senter 4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

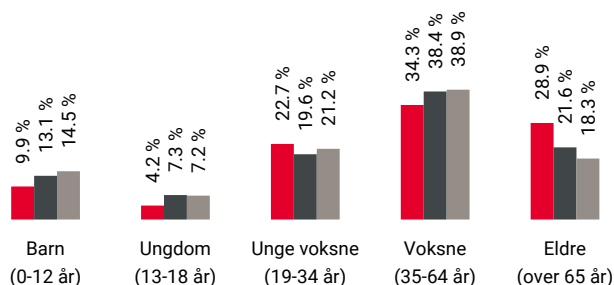
Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Banken/Rød	2 479	1 676
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solbakkeparken barnehage (0-5 år) 6 min
74 barn 0.4 km

Stangeløkka barnehage (0-5 år) 11 min
74 barn 0.8 km

Festningsgata Menighets barnehage (1-5...12 min
32 barn 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Busterudgate 2 min
PostNord 0.2 km

Meny Halden 7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100



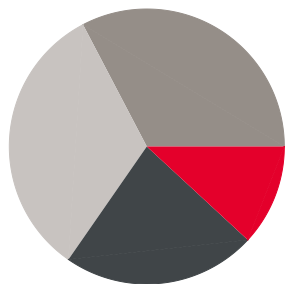
Trafikk

Lite trafikk 83/100

Sport

⚽ Rødsberg ungdomsskole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.2 km	
⚽ Bakbanken - ballbinge	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🚴 SKY Fitness Halden	4 min	🚶
🚴 Timeout Energy Club	5 min	🚶

Boligmasse



12% enebolig
23% rekkehus
33% blokk
33% annet

«Det er stille og rolig her, lite og ingen støy. Kort avstand til alt jeg skal foreta meg, trenger ikke bil.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tista Senter

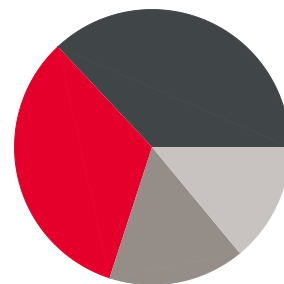
6 min 🚶



Apotek 1 Svanen Halden

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
37% 6-12 år
16% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



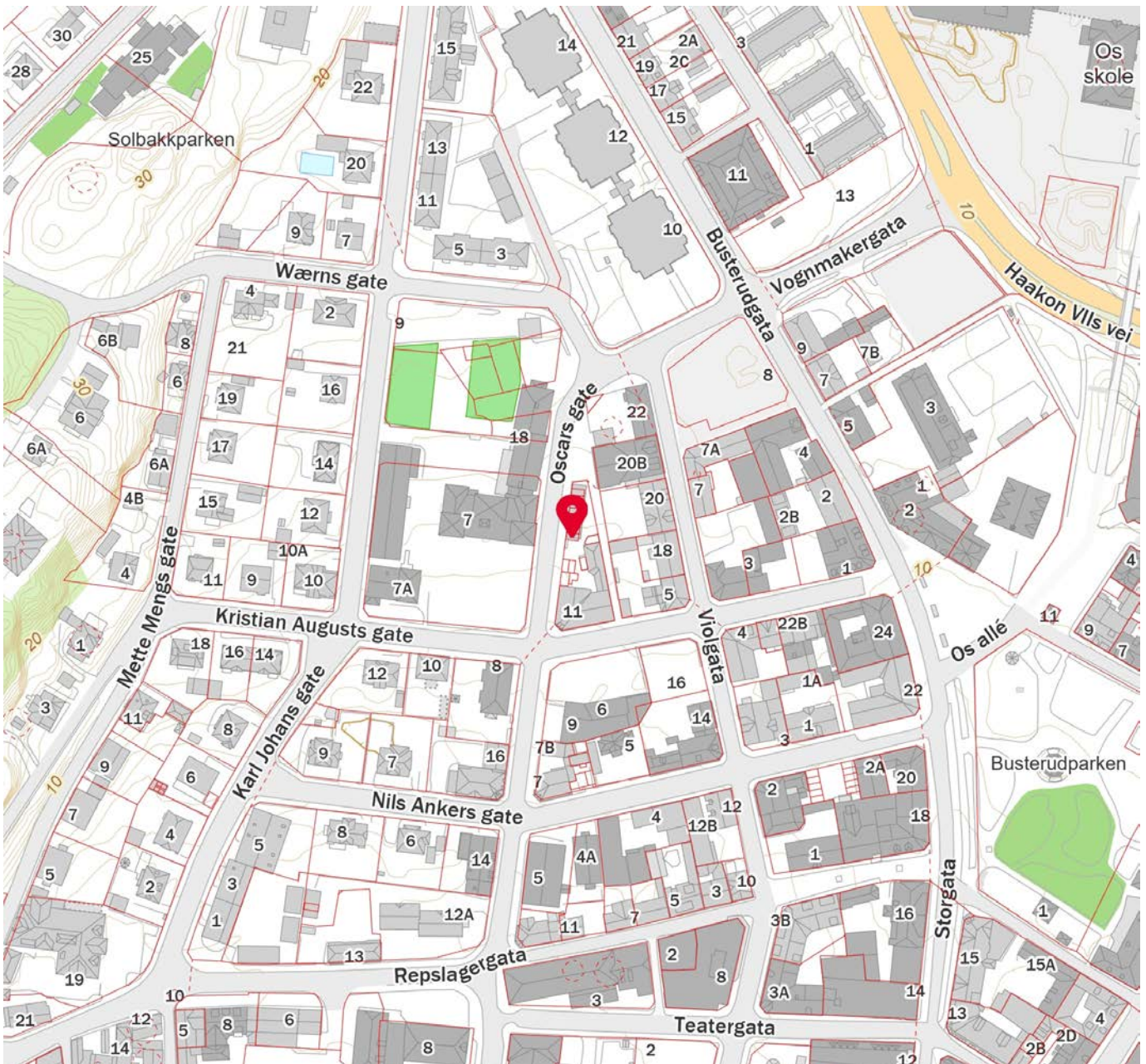
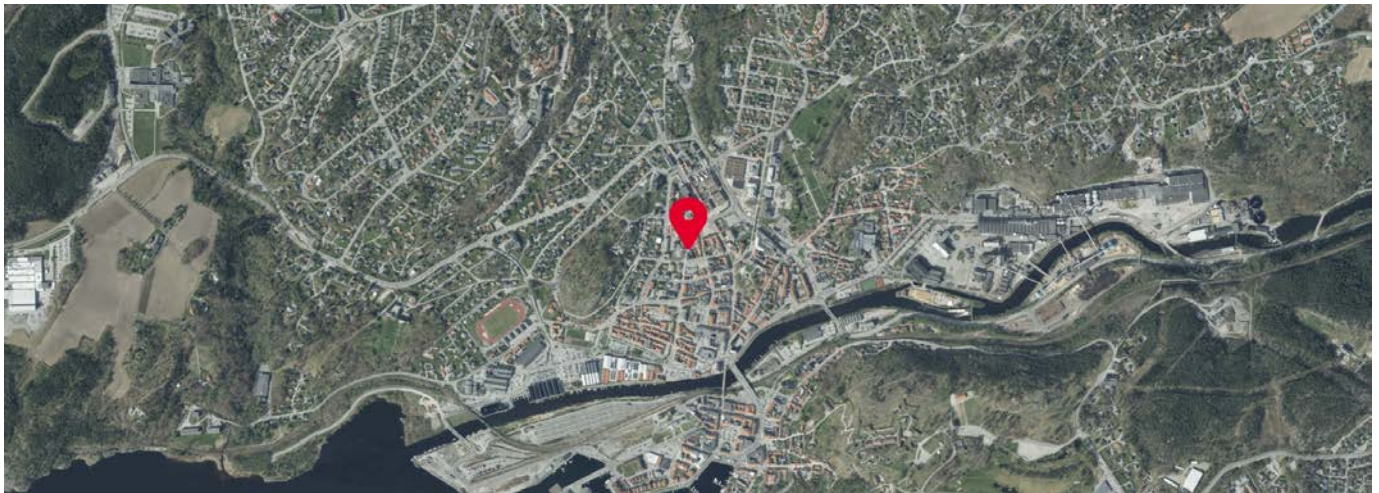
0%

65%

Banken/Rød
Halden
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: torsdag 17. juli 2025 14:47
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Oscars gate 11 (gjelder saksnummer 5476596)

Hei

Til info:

Vedrørende din henvendelse er det kommet følgende informasjon fra netteier Elvia:

Vi har nå fått lagt ut informasjon fra sist eltilsyn på kundens Min Side på elvia.no. Der kan eksisterende kunde logge seg på med bankID og få tilgang til blant annet informasjon fra sist eltilsyn. Det er kun på nett, dvs elvia.no dette er tilgjengelig ikke på app på telefon. På Min Side er det kommet en egen knapp for «Mitt eltilsyn», bak denne knappen må kunden velge det aktuelle anlegget de vil sjekke om kunden er abonnent for flere anlegg.

Her er tilbakemelding vedrørende Anine Elisabeth Møistad Oscars gate 11, 1776 Halden.

- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
- Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

Med vennlig hilsen

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør
Omexom Elsikkerhet AS

15. juli 2025 kl. 13:28 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden





Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Oscars gate 11, 1776 HALDEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Eiendomsskatt	6 106,00 kr
Sum	6 106,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt-bolig	0%	2054300 prom	3.00	1/1	0 %	6 163,00 kr
Avfallsgebyr 1/2 volumdel	25%	1 Beh.	1140.15	1/1	0 %	1 140,15 kr
Avfallsgebyr grunndel	25%	1 stk	2104.91	1/1	0 %	2 104,91 kr
Årsgebyr fastledd vann	15%	1 stk	2898.00	1/1	0 %	2 898,00 kr
Årsgebyr fastledd avløp	15%	1 stk	2254.00	1/1	0 %	2 254,00 kr
					Sum	14 560,06 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Sameiet Oscars gate 11 Halden v/Ole-Johnny Ludvigsen
Oscars gate 11
1776 Halden

Vår referanse:
1101250126

Vår saksbehandler:
Cecilie Knobel Elnes

Telefon:
69 21 19 50

Vår dato:
17.07.2025

Megleropplysninger på Oscars gate 11 - gnr. 62, bnr. 205, snr. 1 i Halden kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Anine Elisabeth Møistad

Adresse

Oscars gate 11, 1776 Halden

Fødselsdato

Mangler data

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn <i>Ole-Johnny Ludvigsen</i>	Tlf. <i>90608381</i>	E-post. <i>ole-johnny@live.com</i>		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>62</i>	Bnr. <i>205</i>	Snr. <i>1</i>	Kommune <i>HALDEN</i>	
Sameiets org.nr:	<i>931 600 974</i>		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<i>2</i> ☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? <i>Se opplysn. i eposten</i>		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. <i>FREMTIND 31029379</i>				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		<i>4</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	<i>P-plassen er seksjonert som tilleggss-areal til seksjon 1</i>				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Må godkjennes av styret. Må ikke være til ulempe for øvrige beboere</i>			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	<i>I.h.t. § 10 om eierseksjoner.</i>		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 124.150,-	Kr ~ 13.900,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2.075,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>Den 1. hver måned</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Renhold fellesareal, vaktmester-tjenester, brannalarm, forsikring, strøm fellesareal</i>			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

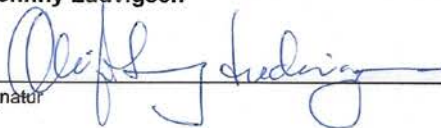
Skriv her:

For Sameiet Oscars gate 11 Halden v/Ole-Johnny Ludvigsen

Halden, 20/7-2025

Sted, dato

Signatur



I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post cecilie.knobel.elnes@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Halden

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Ole-Johnny Ludvigsen <ole-johnny@live.com>
Sendt: søndag 20. juli 2025 21:58
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Sv: Oscars gate 11 (1101250126)
Vedlegg: Årsmøtedokumenter 2025.pdf; Årsmøte 2025, signert protokoll.pdf; Nye vedtekter 2025.pdf; UTFYLT~1.PDF

Hei. Vedlagt oversendes utfylt skjema med vedlegg.

Tilleggsopplysning vedr spørsmål om nabovarsel: Det foreligger et nabovarsel fra 2022 om riving av naboeiendom Kr.Aug.gt. 5. Vet ikke om det gjelder lenger. Varselet kom fra Sv. Caspersen AS på vegne av huseier Arken Eiendom AS.

Vi har også mottatt melding fra Halden Arkitektkontor som søker om omregulering av kvartalet Oscars gt. - Kr. Augusts gt. - Violgt. - Nils Ankers gt.

Vedlegger årsmøtedokumenter, inkl. budsjett 2025 og regnskap 2024, protokoll og vedtekter.

Jeg er bortreist på ferie, men svarer på epost, evt. ringer tilbake så fort jeg kan.

Med vennlig hilsen

For Sameiet Oscars gate 11 Halden

Ole-Johnny Ludvigsen
Styreleder

Sent from Outlook

Fra: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv <cecilie.knobel.elnes@aktiv.no>
Sendt: torsdag, 17. juli 2025 14:32
Til: Sameiet Oscars gate 11 Halden v/Ole-Johnny Ludvigsen <ole-johnny@live.com> <ole-johnny@live.com>
Emne: Oscars gate 11 (1101250126)

Hei

Vedlagt forespørsel om opplysninger om sameiet.

Vi vil gjerne ha tilsendt dokumenter som vedtekter, regnskaper, budsjett mm som gjelder for sameiet så kjøper kan få nødvendig informasjon.

På forhånd takk for hjelpen og god sommer!

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10

1771 Halden

aktiv.
Eiendomsmegling

Protokoll - årsmøte Oscars gate 11

Dato: 18. mars 2025

Møteleder: Ole-Johnny

Referent: André

Tilstede: Ole-Johnny, Kristin, André, Esther, Arne, Kari, Terje, Sissel, Anine

1. Årsberetning

- Styret leses opp
- Valgkomite leses opp
- Redegjørelse for:
- Styremøter
- Vedlikehold
- Dugnader
- Brannalarm og avtale med Caverion
- Beredskap; 20L vann pr. husholdning står i kjelleren

Nye vedtekter er sendt ut

Årsberetningen godkjent uten merknad

2. Regnskap

- Kristin redegjør for utgifter og inntekter
- Beløpet for fellesutgifter for 2025 er uendret
- Gebyr for fastledd vann/avløp og renovasjon kommer nå direkte fra kommunen
- Noen spørsmål rundt avgifter avklart
- Regnskap godkjent uten anmerkninger

3. Nye vedtekter

- Ole-Johnny redegjør for nye vedtekter
- De nye vedtektene er godkjent, enstemmig

4. Innkomne forslag

- Ingen

5. Handlingsplan 2025

- Styret kommer tilbake med datoer for dugnad og sommerfest

6. Budsjett

- Ole-Johnny redegjør
- Uendret beløp på fellesutgifter
- Budsjett godkjent uten anmerkninger

7. Valg

- Valgkomiteen redegjør
- Ole-Johnny sitter ett år av gangen
- Styret gjenvalgt
- Leder for ett år, styremedlem og kasserer for to år

8. Annet

- André redegjør for telefonnummer til brannsentral og muligheter for Flexit service

Underskrift av protokoll:

.....

André Jensen (sign.)

.....
Sissel Stoutland Svanberg

Sissel Stoutland Svanberg

Sameiet Oscars gate 11 Halden

Halden, 10. mars 2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles til årsmøte i Sameiet Oscars gate 11 Halden.

Tid: Tirsdag den 18. mars kl. 18.00.

Sted: Seksjon 5 (Hos Kari og Ole-Johnny).

Saksdokumenter følger vedlagt.

Vi vil gjerne ha beskjed om hvor mange som kommer.

Med vennlig hilsen

For styret

Ole-Johnny Ludvigsen

Vedlegg:

- Dagsorden
- Årsberetning
- Regnskap
- Forslag til budsjett
- Forslag til nye vedtekter

Sameiet Oscars gate 11 Halden

Årsmøte 18. mars 2025

Dagsorden

1. **Åpning**
Valg av møteleder, referent og representant til å underskrive protokoll.
2. **Godkjenning av dagsorden**
3. **Årsberetning**
4. **Årsregnskap v/kasserer**
5. **Vedtekter**
Reviderte vedtekter: Avstemming. Krever 2/3 flertall.
6. **Innkomne forslag.**
7. **Handlingsplan for 2025**
 - Vårdugnad
 - Sommerfest
 - Høstdugnad
 - Julebord
8. **Budsjett for 2024**
Styrets forslag til budsjett gjennomgås.
9. **Valg.**
Valgkomitéens innstilling:
Ole-Johnny: Gjenvalg som leder for ett år.
Kristin: Gjenvalg som styremedlem for to år.
André: Gjenvalg som styremedlem for to år.

Valgkomité velges på dagens årsmøte.

Sameiet Oscars gate 11 Halden

ÅRSBERETNING 2024

Styret har bestått av:

Leder: Ole-Johnny Ludvigsen
Kasserer: Kristin Hval Krosvik
Styremedlem: André Jensen

Valgkomité: Terje Bråthen og Esther Skinnemoen

Styremøter:

Det har blitt avholdt 4 styremøter i 2024, samt 2 styremøter etter nyttår. I tillegg har styret kommunisert via epost og telefon.

Vedlikehold:

- Noen lamper i trappegang og kjeller er byttet.
- Skrapet vegger i kjeller i forbindelse med høstdugnaden. Mer arbeid gjenstår. Det har blitt benyttet for tett maling. Fuktighet som trekker opp fra grunnen samler seg i murveggene. Hvis det skal males, må det brukes diffusjonsåpen maling.
- Serviceavtale for brannalarmanlegget er inngått med Caverion AS. Første service og test av anlegget ble gjennomført i høst.
- Vannkanner til beredskap er innkjøpt, fylt med vann og lagret.

Nye vedtekter:

Forslag til reviderte vedtekter med basis i «Lov om eierseksjoner av 16.06.2017» er utarbeidet. Legges fram på årsmøtet.

Dugnader:

Vårdugnad ble avholdt mandag den 29. april.
Høstdugnad ble avholdt tirsdag den 29. oktober.
Brå oppslutning og innsats av alle på begge dugnadene.

Sosiale arrangement:

Sommeravslutning ble avholdt torsdag den 6. juni.
Julebord ble avholdt på den 28. november.
Begge deler på Bakgården Restaurant.

Sameiet Oscars gate 11 Halden

Regnskap 2024

INNTEKTER :

Innbet. Felleskostn.	222 395,92
Diverse inntekter	-
SUM INNTEKTER	222 395,92

UTGIFTER :

Renhold	33 002,00
Vaktmestertjenester	2 829,00
Diverse utgifter	2 544,10
Brannalarm	29 537,40
Renovasjon, avfallsavgift	23 680,28
Vann- og kloakkavgift	22 435,65
Strøm fellesaraeler	7 816,03
Huseierne	2 130,00
Utgifter til vedlikehold	3 751,44
Forsikring	35 605,00
SUM UTGIFTER	163 330,90

Resultat	59 065,02
-----------------	------------------

Beh. 31.12.2024

Driftskonto	33 117,14
Sparekonto	91 033,47
	124 150,61

Sameiet Oscars gate 11 Halden
Budsjettforslag for 2025

		Utgifter pr år	Utgifter pr mnd
Renhold		35 600,00	2 966,67
Vaktmestertjenester		12 000,00	1 000,00
Diverse utgifter		5 000,00	416,67
Brannalarm, inkl. serviceavtale		32 000,00	2 666,67
Renovasjon, felleskostn.		7 500,00	625,00
Vann og avløp, fellesareal		4 000,00	333,33
Strøm fellesareal		12 000,00	1 000,00
Huseierne, kontingent		2 300,00	191,67
Utgifter vedlikehold		12 000,00	1 000,00
Forsikring		40 000,00	3 333,33
Avsetning vedlikeholdsfond		60 000,00	5 000,00
Kostnader tot. pr år og pr måned (snitt)		222 400,00	18 533,33

Totalt areal alle seksjoner: 767,3 m2

Felleskostnad pr m2 pr år og mnd		289,85	24,15
----------------------------------	--	--------	-------

Felleskostnad pr m2 pr mnd		24,15
----------------------------	--	-------

	m2	Felleskostn pr mnd	Pr.mnd. 2024	Økning
Leilighet 1	85,9	2 074,83	2 074,83	- 0,00
Leilighet 2	132	3 188,32	3 188,32	0,00
Leilighet 3	70,3	1 698,02	1 698,02	0,00
Leilighet 4	87	2 101,39	2 101,39	0,00
Leilighet 5	132,5	3 200,40	3 200,40	- 0,00
Leilighet 6	76,8	1 855,02	1 855,02	0,00
Leilighet 7	88,9	2 147,29	2 147,29	- 0,00
Leilighet 8	93,9	2 268,06	2 268,06	- 0,00

Tot innbet. felleskostnad pr. mnd.		18 533,33
------------------------------------	--	-----------

Tot innbet. felleskostn. pr. år		222 400,00
---------------------------------	--	------------

Felleskostnader pr mnd. for hver seksjon kan avrundes til nærmeste hele krone.

1(5)

VEDTEKTER
for
SAMEIET OSCARS GATE 11 HALDEN

1 REFERANSE OG GYLDIGHET

Vedtektene er bygget på «Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65». Alle henvisninger til lovparagrafer i vedtektene gjelder denne utgaven av loven.

2 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet Oscars gate 11 Halden» og har gnr./bnr. 62/205 i Halden Kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring 08.08.2019. Sameiet består av 8 boligseksjoner. Organisasjonsnummeret er: 931 600 974. Vedtekten er vedtatt i sameiermøte (årsmøte) den 18.03.2025, og erstatter tidligere vedtekter.

3 RESEKSJONERING

For reseksjonering henvises til §20 – 22 i lov om eierseksjoner.

4 BRUKSRETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet inklusiv seksjonerte, tilhørende parkeringsplasser. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Seksjonseierne har rett til å bruke fellesareal til det de er beregnet til. Bruken må ikke være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. For øvrig vises til lovens paragraf §25.

Spesielle bruksretter:

Seksjon nr. 1 har adkomstrett over tilleggsareal BG2 tilhørende seksjon nr. 2 for adkomst til sitt tilleggsareal BG1.

4.1 BEGRENSNINGER I MULIGHETEN TIL Å KJØPE BOLIGSEKSJONER

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven §23.

4.2 SEKSJONSEIERS RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon inklusiv tilhørende parkeringsplass(er), med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

- Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie er kun tillatt med de begrensninger som følger eierseksjonslovens §24. Ved korttidsutleie skal seksjonseier i forkant av utleien informere styret om navn på leietaker, samt start- og sluttdato for leieperioden.

Dyrehold må godkjennes av styret, og kan aksepteres dersom gode grunner taler for det og det ikke er til ulempe eller sjenanse for de øvrige beboerne/brukerne.

For øvrig vises til §23 – 29 i Lov om eierseksjoner når det gjelder bruksrett og disposisjonsrett.

5 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Akontobeløp til dekning av felleskostnader og avsetning til vedlikehold betales månedlig av den enkelte seksjonseier, fordelt etter sameiebrøken.

Unntak:

Kommunale faste avgifter, så som fastledd for vann/avløp, samt renovasjonsavgift faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier fra Halden Kommune.

Vannforbruk betales av hver seksjonseier etter forbruk etter kommunale satser.

Strømforbruk på parkeringsplasser skal belastes den enkelte eier av plassene.

6 VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHET

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde sin bruksenhet forsvarlig slik at det ikke oppstår skade eller blir til ulempe for de andre seksjonseierne. Ref. §32 i lov om eierseksjoner.

Seksjonseiers erstatningsansvar for manglende vedlikehold framgår av §34.

Fellesregler for omfanget av erstatning framgår av §36.

7 VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike. Det er styrets ansvar å avsette midler til dette, samt iverksette nødvendige tiltak for å få vedlikeholdet utført.

Eksempler på sameiets vedlikeholdsplikt:

A. Vedlikehold og renhold i trapper, korridorer, samt fortau og gårdsplass, utføres av den av styret tilsatte vaktmester eller av innleid firma. Kostnader forbundet med dette, dekkes av den enkelte seksjonseier gjennom de til enhver tid fastsatte fellesutgifter.

B. Utvendig vedlikehold ettersees av styret. Større kostnader forbundet med vedlikehold, blir å fordele på de enkelte eiere etter sameiebrøken iht seksjonsbegjæring.

C. Ganglys, elektrisitetskabler mm er fellesanlegg. Det samme er vann- og kloakkledninger innenfor eiendommens grenser (Oscars gate 11). Eventuelle vedlikeholdsutgifter blir å fordele som under B. over.

For øvrig vises til §33 i Lov om eierseksjoner.

Sameiets erstatningsansvar for manglede vedlikehold framgår av §35

Fellesregler for omfanget av erstatning framgår av §36

8 HEFTELSESFORM

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk. Ref. §30 i Lov om eierseksjoner.

9 PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Ref. §31 i Lov om eierseksjoner.

10 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

For øvrig vises til §38 i Lov om eierseksjoner.

11 FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven.

For øvrig vises til §39 i Lov om eierseksjoner.

12 STYRINGSORGANER

12.1 SAMEIERMØTET (årsmøtet):

Sameiermøtet er boligsameiets øverste myndighet. Det ordinære sameiermøtet holdes en gang årlig innen utgangen av april. På møtet har alle seksjonseiere rett til å delta med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og kan uttale seg. Seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Innkalling til sameiermøte:

Styret innkaller til sameiermøte. Innkallingen skal utsendes minst åtte og høyst tjue dager før møtet, og skal være skriftlig.

Saker som skal behandles:

Det ordinære sameiermøte skal behandle:

- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår

Sameiermøtet skal dessuten velge styre og varamedlemmer til styret. Styrets leder velges særskilt.

4(5)

Utover disse faste poster, skal sameiermøtet behandle alle saker som er ført opp på innkallingen til møtet.

Sameiermøtets beslutningsmyndighet:

Beslutninger fattes med vanlig flertall, med unntak av følgende som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- påkostninger utover vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- samtykke til reseksjonering

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameier.

For øvrig vises til § 40 -41.

Ekstraordinært sameiermøte:

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

For øvrig vises til §42.

Møteledelse og protokoll:

Sameiermøtet ledes av styrets leder dersom ikke sameiermøtet velger en annen møteleder. Denne behøver ikke å være sameier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres på møtet. Protokollen underskrives av møteleder og en seksjonseier. Seksjonseieren utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

Vedtak:

Hver boligseksjon har EN stemme.

Det er de avgitte stemmer i den enkelte sak som danner grunnlaget for beslutningen. Blanke stemmer anses ikke avgitt og teller således ikke med. Ved likt antall stemmer, avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder pålegg om salg eller krav om fravikelse.

For øvrig når det gjelder sameiermøtet vises til §40 – 53.

12.2 STYRET:

Sameiets styre velges for to år, hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet, og består av:

- Styreleder og 2 til 3 styremedlemmer.

▪ Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlemmer.

Med unntak av styrets leder som velges særskilt, konstituerer styret seg selv.

Både leder og styremedlemmer kan gjenvelges for flere perioder.

Signaturrett:

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Styremøter:

Styrets leder innkaller til møte så ofte det er nødvendig. Utover dette kan et medlem av styret kreve at styret sammenkalles.

Møtet ledes av styrets leder, og sekretær fører protokoll over styrets saksbehandling og beslutninger. Protokollen underskrives av de som er til stede.

Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av styret er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme.

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

Styrets oppgaver:

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med vedtekter og Lov om eierseksjoner.

(2) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(3) Styret skal sørge for at årsregnskap for foregående år legges fram på sameiermøtet. Dersom årsmøtet bestemmer det, skal regnskapet revideres.

(4) Styret oppretter brukskonto for sameiet. Alle regninger til sameiet skal anvises av styrets leder og ett styremedlem før de belastes nevnte konto. Samme konto godskrives månedlig innbetaling av felleskostnader fra sameierne. Også eventuelle andre inntekter godskrives samme konto.

Det opprettes sparekonto for vedlikeholdsfond.

(5) Styret utpeker valgkomite i god tid forut for sameiermøte.

Inhabilitet:

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

For øvrig når det gjelder styret vises til §54 – 60

13 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

2ph 19 / 3260

Melding til tinglysingDet er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: SeksjoneringLøpenummer for forretning: 602568490
Vedlegg: Ja**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr 959159092 Navn HALDEN KOMMUNE Adresse Postboks 150, 1751 HALDEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 931001167 Navn Arken AS Bruksenhet Adresse Olav Vs gate 2, 1767 HALDEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0101 Gnr 62 Bnr 205

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0101	62	205	0	1	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	62	205	0	2	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	62	205	0	3	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	62	205	0	4	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	62	205	0	5	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	62	205	0	6	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	62	205	0	7	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja
0101	62	205	0	8	1/8	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 913099 Tinglyst: 08.08.2019
STATENS KARTVERK

02.07.2019 13.21

Side 1 av 1



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Halden kommune	Storgt 7, 1776 Halden	Kan Sverre Olsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Arken AS	Fødselsnr./Org.nr.	931001167	E-postadresse	Post@arken-as.no
Adresse	Olav V's Gate 2	Postnummer	1767	Poststed	Halden
				Telefonnummer	69175120

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0101	HALDEN	62	205	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
931001167	Arken AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)												
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	BG	13				25				37			
2	B	1	BG	14				26				38			
3	B	1	BG	15				27				39			
4	B	1	BG	16				28				40			
5	B	1	BG	17				29				41			
6	B	1	BG	18				30				42			
7	B	1	BG	19				31				43			
8	B	1	BG	20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 8				Nevner = 8											

Dato	Innsenderens underskrift
18/6-19	Golf Wilfred Ol

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato 16-19	Hjemmelshavers underskrift <i>Rolf Wilfred Olsen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver ROLF WILFRED OLSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

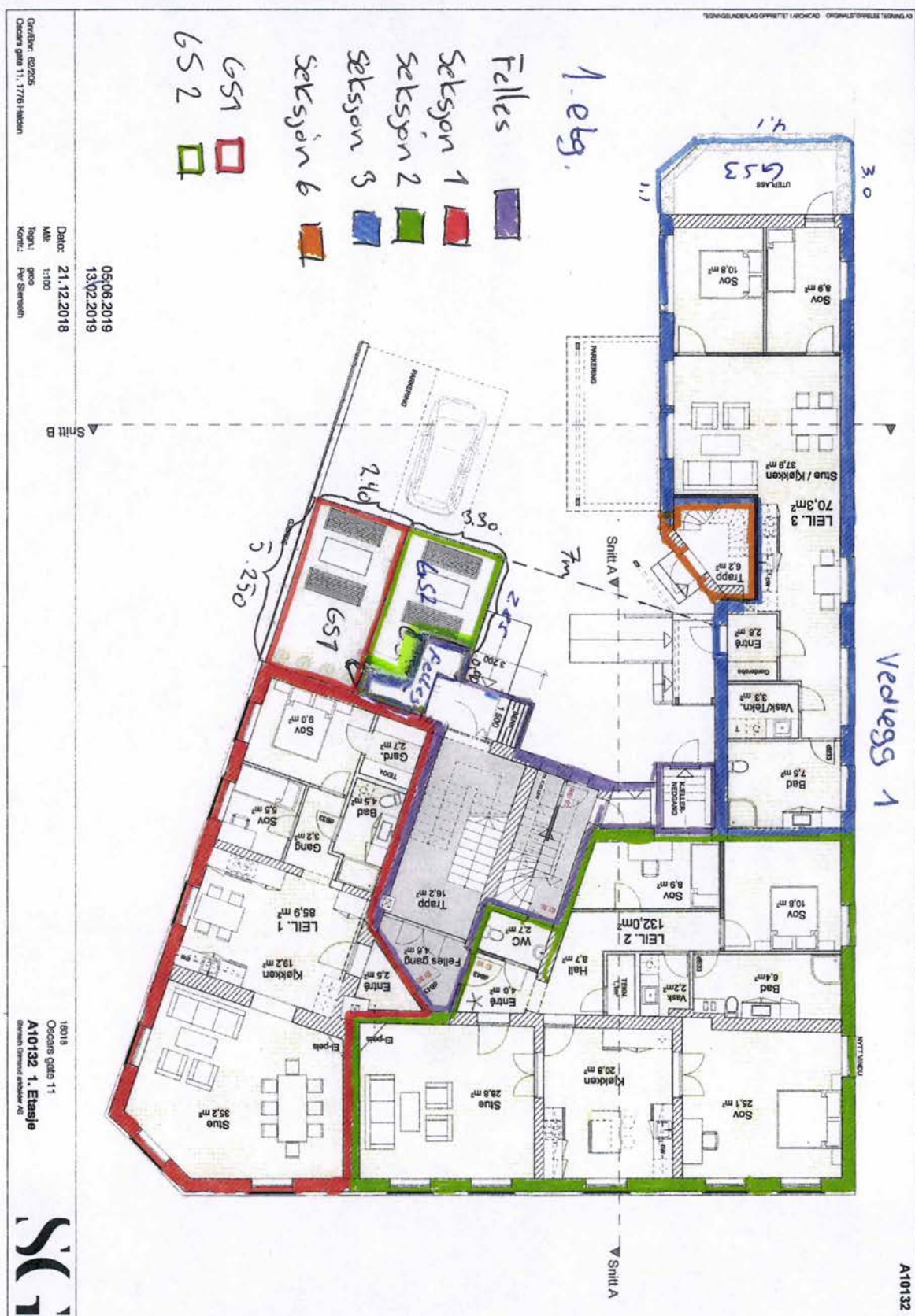
11. Kommunens saksbehandling	
a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler	
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)	

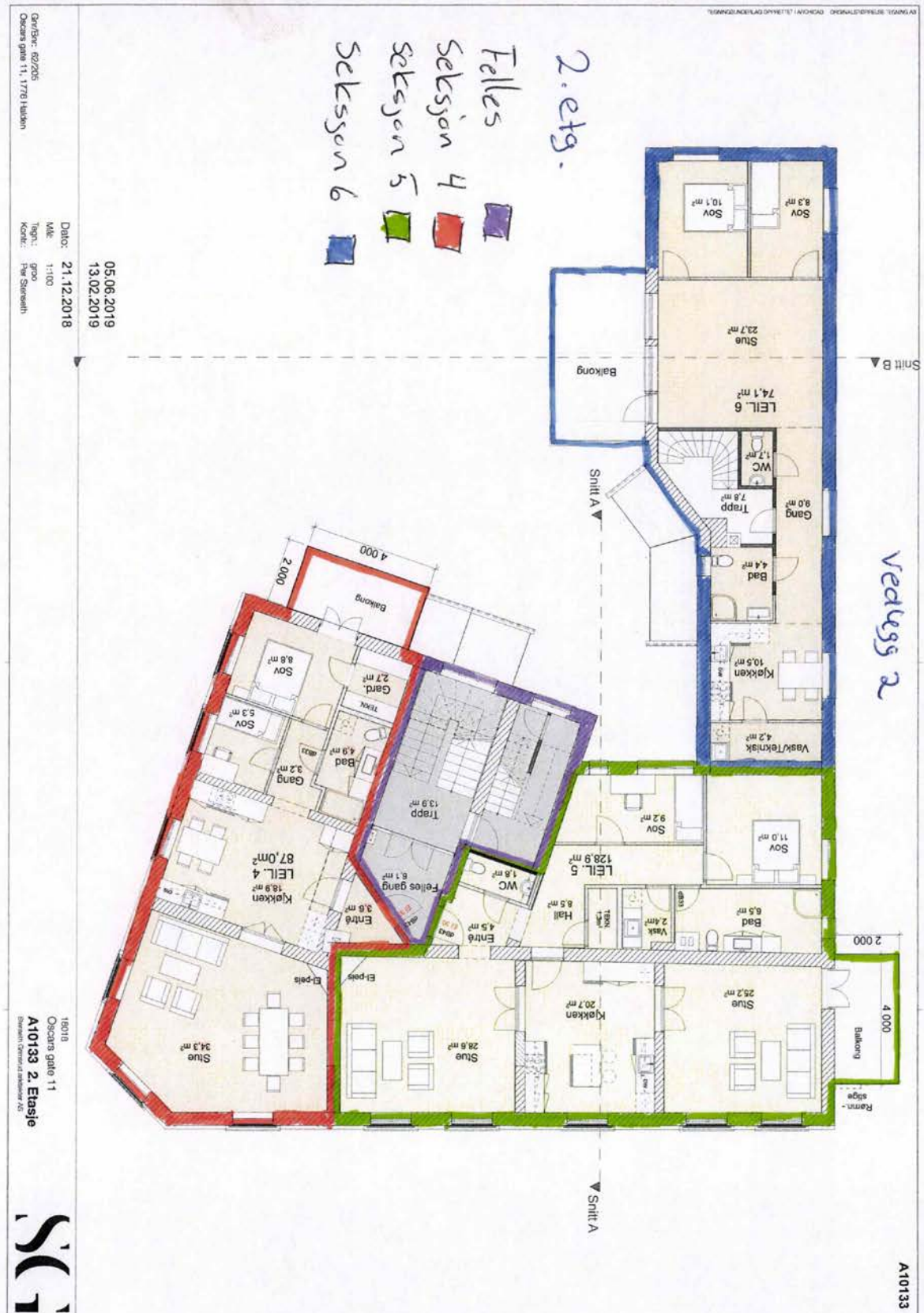
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0101	Kommunens navn HALDEN	Gårdsnr. 62	Bruksnr. 205	Festenr.
Dato 20.06.2019	Underskrift <i>P. Solen</i>	Stempel Halden kommune Matrikelmyndigheten		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

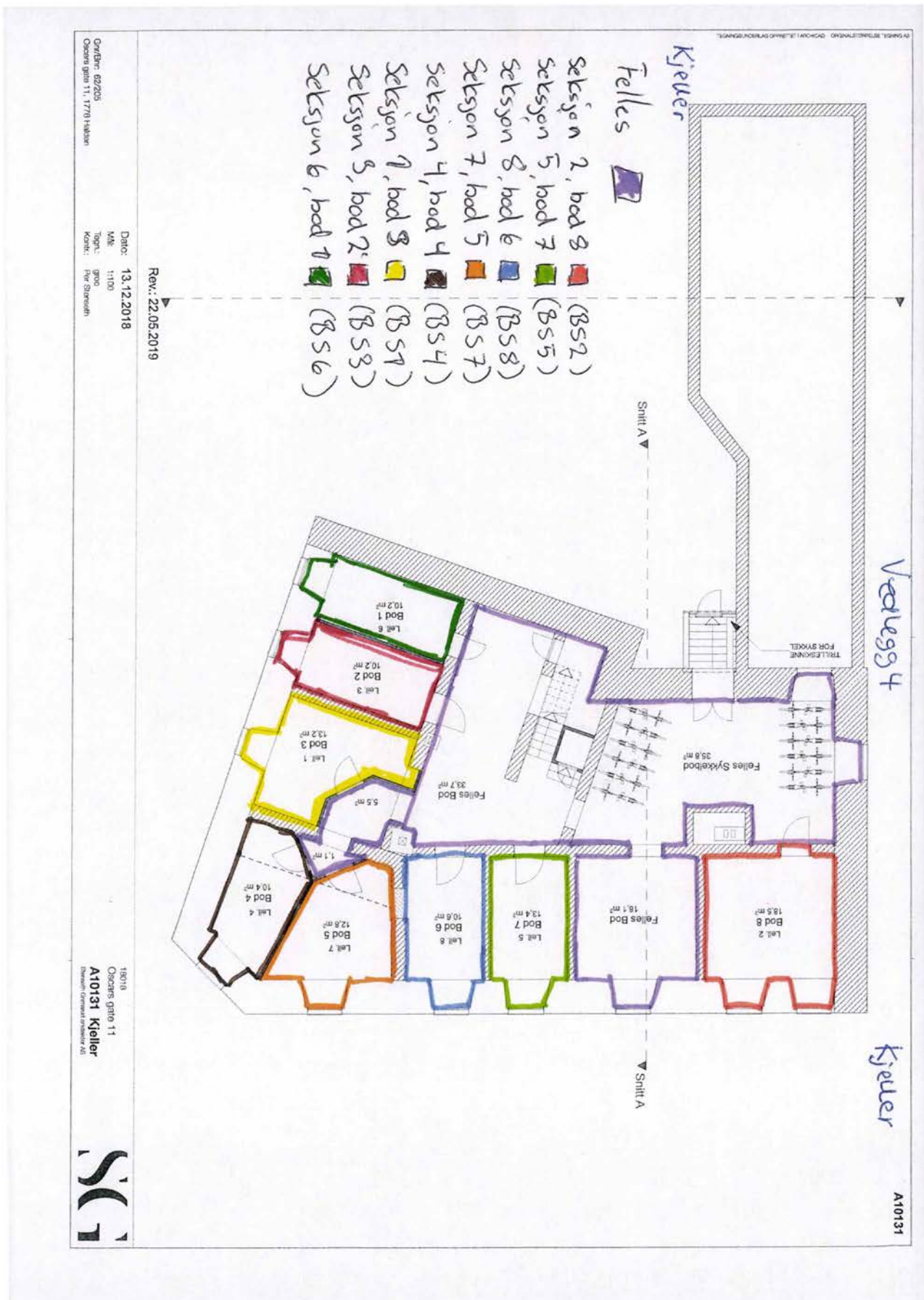


4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													







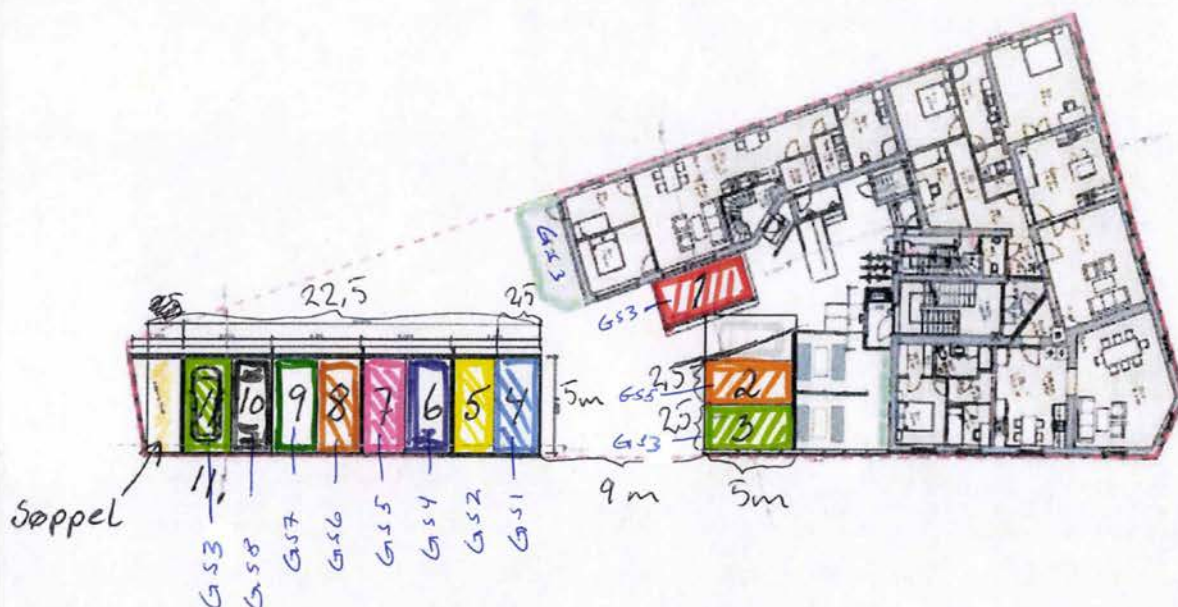


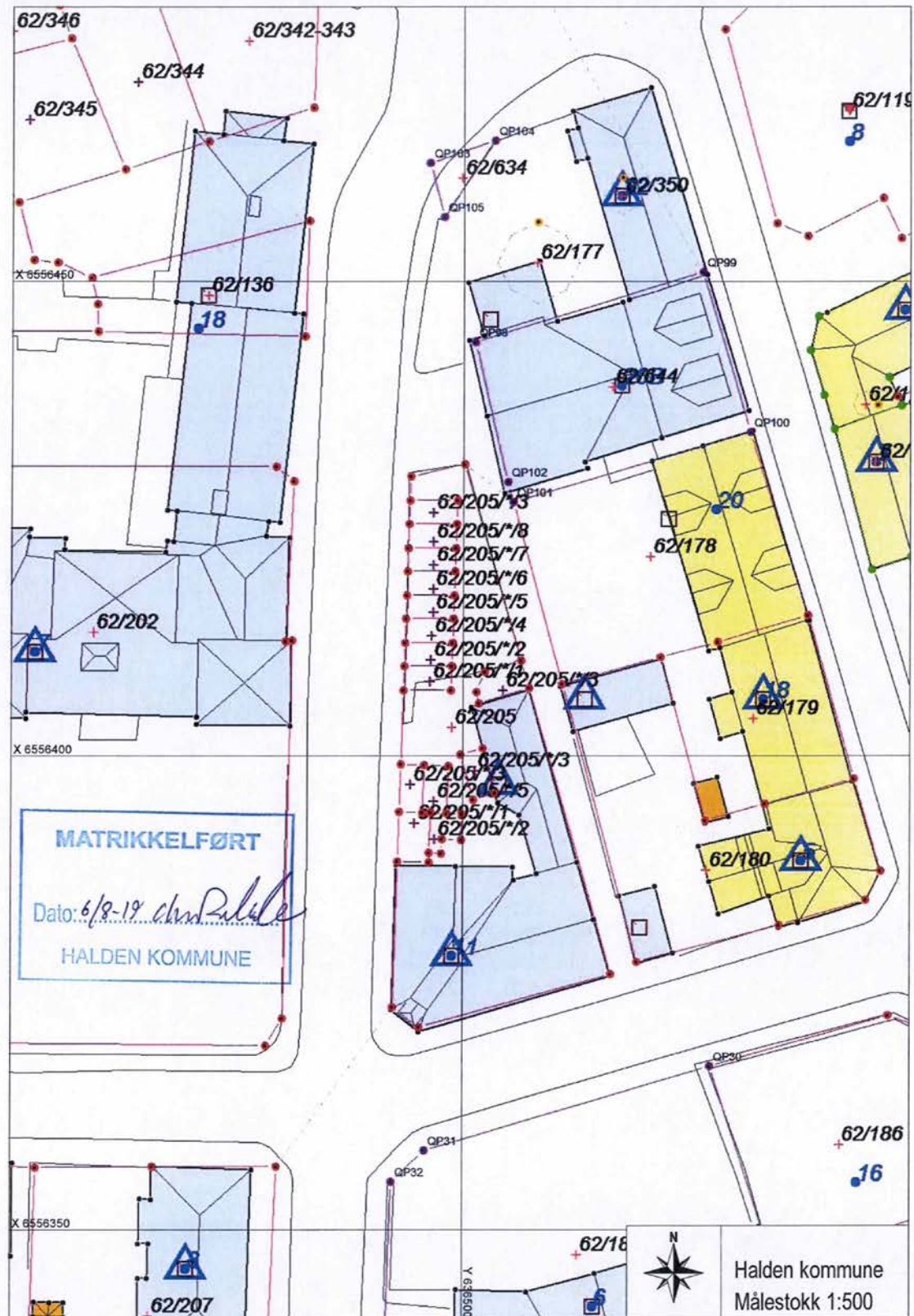
Vedlegg 5

OSCARSGATE 11

PARKERINGSPLASSER:

Plass	Leilighet
1.	Snr. 3 GS3
2.	Snr. 5 GS5
3.	Snr. 3, GS-3
4.	Snr. 1 GS1
5.	Snr. 2 GS2
6.	Snr. 4 GS4
7.	Snr. 5 GS5
8.	Snr. 6 GS6
9.	Snr. 7 GS7
10.	Snr. 8 GS8
11.	Snr. 3, GS-3
Søppel	Felles







Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Oscars gate 11, 1776 HALDEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

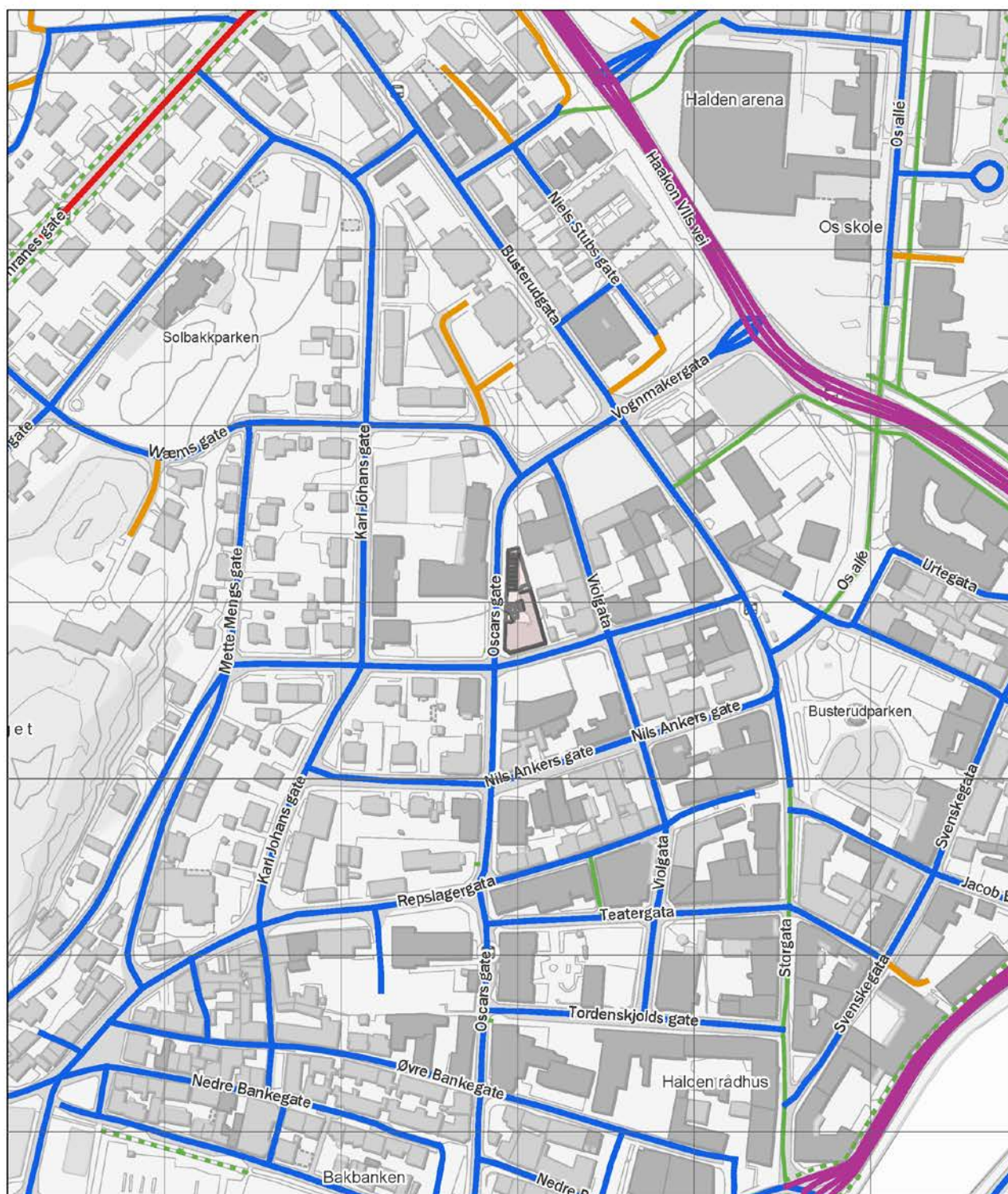
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
49308578	2162	31.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	421

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



HALDEN



KOMMUNE

TEKN. ETAT

BYGNINGSAVD.

FERDIGATTEST.

SAK NR: 313-B/90

BYGGEPLASS: Oscarsgate 11

GNR/BNR: 62/205

BYGGHERRE: Trond Lexerød, Oscarsgt. 11, 1750 Halden

ANMELDER: Stenseth Grimsrud Jakobsen A.S., Pb. 91, 1751 Halden

ANSVARSHAVENDE: Ulf Jansen, Felttogsveien 23, 1790 Tistedal

ARBEIDETS/BYGNINGENS ART: Ombygging/kontor

BESIKTIGELSE AV ARBEIDET ER FORETATT.

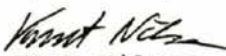
I MEDHOLD AV BYGNINGSLOVENS § 99 GIS DET HERVED FERDIGATTEST
FOR ARBEIDET.

EN HAR IKKE PÅVIST ARBEIDER SOM STRIDER MOT BYGGETILLATELSEN
ELLER BYGNINGSLOV M/FORSKRIFTER.

BYGNINGEN ELLER DELER AV DENNE MÅ IKKE TAS I BRUK TIL ANNET
FORMÅL ENN DET BYGGETILLATELSEN FORUTSETTER.

Evt. merknader: Dør i vegg mellom trapperom i 3. etg. skal merkes
som rømningsvei, og må kunne åpnes ved bruk av
nødnøkkel fra begge sider.

Halden, den 12/3-1992



Knut Nilsen
avd.ing.

Kopi: Ansvarshavende
Rørlegger
Brannsjef

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse:

Vår referanse:
2022/7877 - 3

Saksbehandler:
Ida Elise Elsness 47 47 61 21

Dato:
05.10.2022

Ferdigattest

Ferdigattesten gis etter søknad datert 13.9.2022, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for oppføring av car-port - BYA (bebygd areal) 107,5 m², BRA (bruksareal) 101 m².

Adresse:

Oscars gate 11

Gnr

62

Bnr

205

Festenr

Seksjonsnr

1 - 8

Vedtak om tillatelse ble fattet av bygningsmyndigheten, dato: 12.8.2019.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Du kan klage på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Ida Elise Elsness
Juridisk rådgiver/byggesaksbehandler
Byggesak

*Godkjent av: Kristine Schneede
Leder Byggesaksavdelingen*



Postadresse

Halden kommune

Postboks 150, 1751 Halden

Besøksadresse

Storgata 7, 1771 Halden



69 17 45 00



Halden.kommune.no



Facebook.com/halden.kommune.n

o



Postmottak@halden.kommune.no

Bank

5315.05.15218

Org.nr.

959 159 092



Halden kommune

Byggesak

F JØRGENSEN AS
Jernbanegata 10
1767 HALDEN

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2019/1527-7	062/0205	Astrid Meek, 47 47 61 21	06.06.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 29.05.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for ny vann- og avløpsledning for 7 leiligheter

Adresse:	Gnr	Bnr
Oscars gate 11, 1776 HALDEN	062	0205

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten, dato: 29.03.2019, vedtaksnr: 56/219.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Astrid Meek
saksbehandler

Kopi til:

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Willy Elders
Siri Lindberg
Mona Bech
Kawa Sadeq
Mona Øraas
Marit Nilsen
Per Olaussen

Miljø og landbruk
Økonomi og plan
Økonomi og plan
Kommunalteknikk
Geodata
Kommunalteknikk
Renovasjon



Halden kommune

Byggesak

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Att. Per Stenseth

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Saksbehandler:	Dato:
	2018/2578-32	062/0205	Ida Elise Elsness, 47 47 61 21	16.12.2019

FERDIGATTEST

Ferdigattesten gis etter søknad datert 12.12.2019 og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og byggesaksforskriften, (SAK10) § 8-1.

Ferdigattest er gitt for bruksendring fra næring til bolig, fasadeendring i form av oppføring av fire balkonger med tilhørende balkongdør og nytt gavlvindu, opparbeidelse av nytt utomhusområde, samt etablering av parkeringsplasser og ny avkjørsel.

Adresse:	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Oscars gate 11, 1777 HALDEN	062	0205		

Vedtak fattet av bygningsmyndigheten:
Rammetillatelse, dato: 29.8.2019, vedtaksnummer: 2018/242.
Endringstillatelse, dato: 5.2.2019, vedtaksnummer: 2019/51.
Igangsettingstillatelse, dato: 11.3.2019, vedtaksnummer 2019/96.
Midlertidig brukstillatelse, dato: 26.6.2019.

Den fremlagte dokumentasjonen bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Husnummer

Ved nybygg med egen adresse må husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Avfallsbeholder

Avfallsbeholder vil bli satt ut automatisk. Dersom dere har spørsmål knyttet til renovasjon, kan dere kontakte Per Olaussen på telefon 402 00 085.

Klageadgang

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Halden kommune.

Postadresse:
Postboks 150, 1751 Halden
E-post:
postmottak@halden.kommune.no

Besøksadresse:
Storgt. 7
Internett:
www.halden.kommune.no

Telefon:
69 17 45 00
Telefaks:
69 18 00 58

Bank:
5315.05.15218
Org.nr:

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent og signert av

Kristine Schneede
fagleder Byggesak

Ida Elise Elsness
juridisk rådgiver/byggesaksbehandler

Kopi til:
Siri Lindberg
Willy Elders
Kawa Sadeq
Marit Nilsen
Mona Bech
Mona Øraas
Per Olaussen

Økonomi og plan
Miljø og landbruk
Kommunalteknikk
Kommunalteknikk
Økonomi og plan
Geodata
Renovasjon

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 205, Seksjonsnr 1	Kommune:	3101 Halden
Adresse:		Grunnkrets:	105 Refne - Banken
Veiadresse:	Oscars gate 11, gatenr 5220	Valgkrets:	1 Halden
(fra bruksenhet)	1776 Halden	Kirkesogn:	2020701 Halden
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	1 Halden

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	08.08.2019	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:	29,8 kvm	Skyld:		Sameiebrøk:	1/8
Arealkilde:	Beregnet Areal			Areal felles tomt:	657,7 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3101/62/205	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3101/62/205/0/1	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/2	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/3	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/4	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/5	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/6	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/7	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/8	0,0
Feilretting	Forretning:	11.12.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2023	Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
Feilretting	Forretning:	11.12.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2023	Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
Feilretting	Forretning:	11.12.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2023	Berørt	3001/62/205/0/11	0,0
			Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
Reseksjonering	Forretning:	28.08.2023	Avgiver	3101/62/205/0/7	-25,0
	Matrikkelført:	28.08.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/5	25,0
Annen forretningstype	Forretning:	22.02.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	22.02.2023	Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	22.02.2023	Berørt	3101/62/205	0,0
	Matrikkelført:	22.02.2023	Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0

Reseksjonering	Forretning:	22.02.2023	Avgiver	3101/62/205/0/3	-25,0
	Matrikkelført:	22.02.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/7	25,0
Annen forretningstype	Forretning:	16.02.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	16.02.2023	Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	15.02.2023	Berørt	3101/62/205	0,0
	Matrikkelført:	15.02.2023	Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.02.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2023	Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
Feilretting	Forretning:	07.02.2023	Avgiver	3001/62/205/0/11	-25,0
	Matrikkelført:	07.02.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/8	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.02.2023	Mottaker	3101/62/205	25,0
	Matrikkelført:	07.02.2023	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.02.2023	Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
	Matrikkelført:	07.02.2023	Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0

Reseksjonering	Forretning:	10.10.2022	Avgiver	3101/62/205/0/3	-25,0
	Matrikkelført:	10.10.2022	Berørt	3001/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/8	0,0
			Mottaker	3001/62/205/0/11	25,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3101/62/205	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3101/62/205/0/1	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/2	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/3	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/4	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/5	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/6	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/7	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/8	0,0
Feilretting	Forretning:	06.08.2019	Avgiver	3101/62/205	-43,5
	Matrikkelført:	06.08.2019	Avgiver	3101/62/205/0/5	-0,1
			Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/1	17,3
			Mottaker	3101/62/205/0/2	11,0
			Mottaker	3101/62/205/0/3	15,2
Annen forretningstype	Forretning:	06.08.2019	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.08.2019	Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	06.08.2019	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	06.08.2019	Berørt	3101/62/205	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/1	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/2	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/3	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/4	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/5	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/6	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/7	0,0
			Berørt	3101/62/205/0/8	0,0
Feilretting	Forretning:	06.08.2019	Avgiver	0101/62/205/0/9	-12,5
	Matrikkelført:	06.08.2019	Avgiver	0101/62/205/0/10	-12,5
			Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3101/62/205/0/8	0,0
			Mottaker	3101/62/205/0/3	25,0

Seksjonering	Forretning:	02.07.2019	Avgiver	3101/62/205	-137,4
	Matrikkelført:	02.07.2019	Berørt	0101/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	0101/62/205/0/9	12,5
			Mottaker	0101/62/205/0/10	12,5
			Mottaker	3101/62/205/0/1	12,5
			Mottaker	3101/62/205/0/2	12,5
			Mottaker	3101/62/205/0/3	12,5
			Mottaker	3101/62/205/0/4	12,5
			Mottaker	3101/62/205/0/5	25,0
			Mottaker	3101/62/205/0/6	12,5
			Mottaker	3101/62/205/0/7	12,5
			Mottaker	3101/62/205/0/8	12,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oscars gate 11	H0103	Bolig	83,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	795,7	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	795,7	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	140043117			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		288,2		288,2				
H02	3		287,4		287,4				
H03	2		220,1		220,1				

Kulturminner:

Id	Objektnavn	Tidfesting
101 1 449	Hovedbygning, Oskarsgt. 11, Halden	
Sefrakminne:		
Nåværende funksjon:		
Tidligere funksjon:		
Tilbygg/ombygging:		

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	13,4	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.08.2019
Energikilde:		BRA annet:	12,6	Ferdigattest:	05.10.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	12,6	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301113416			Antall etasjer:	1

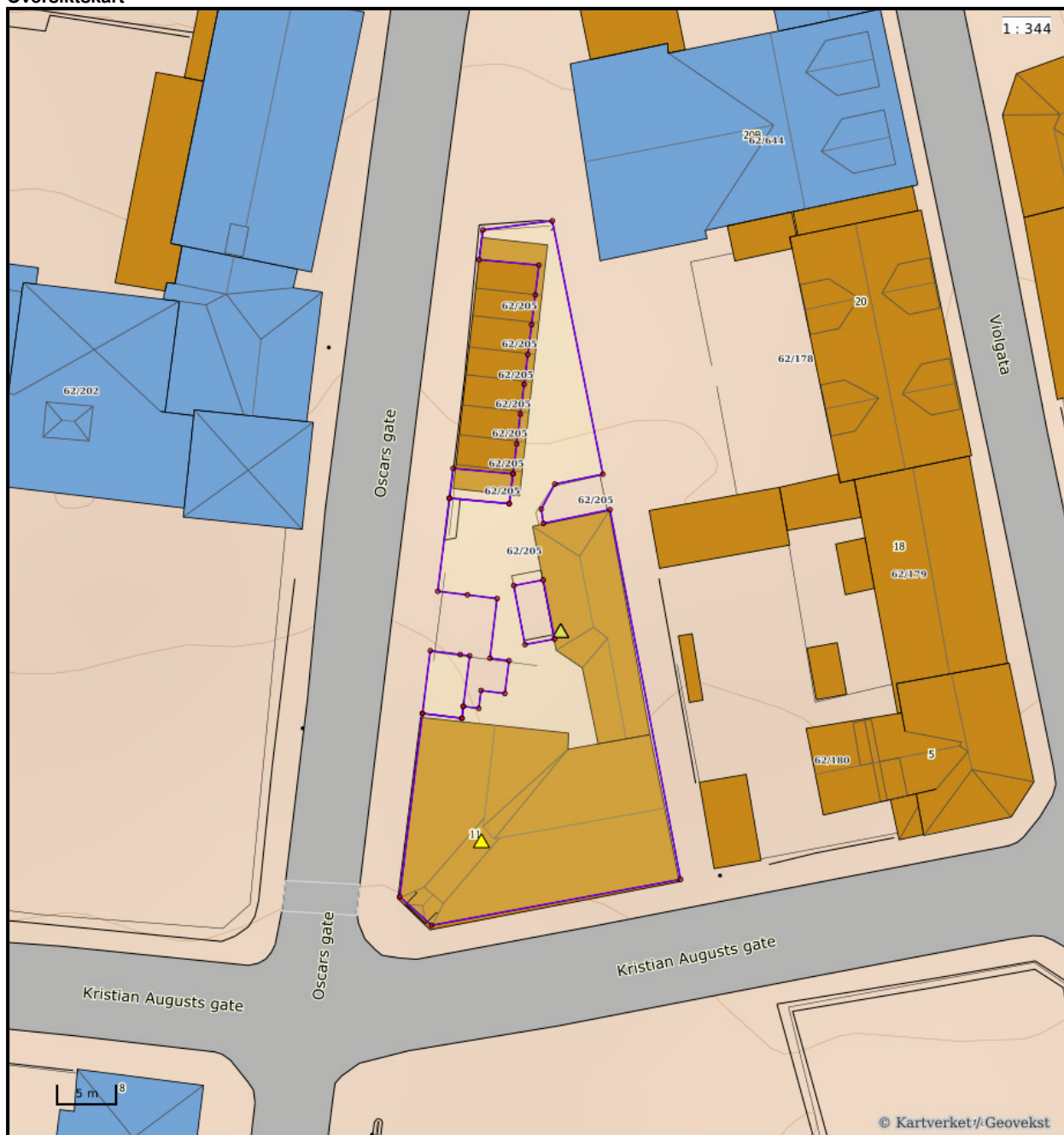
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,6	12,6				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

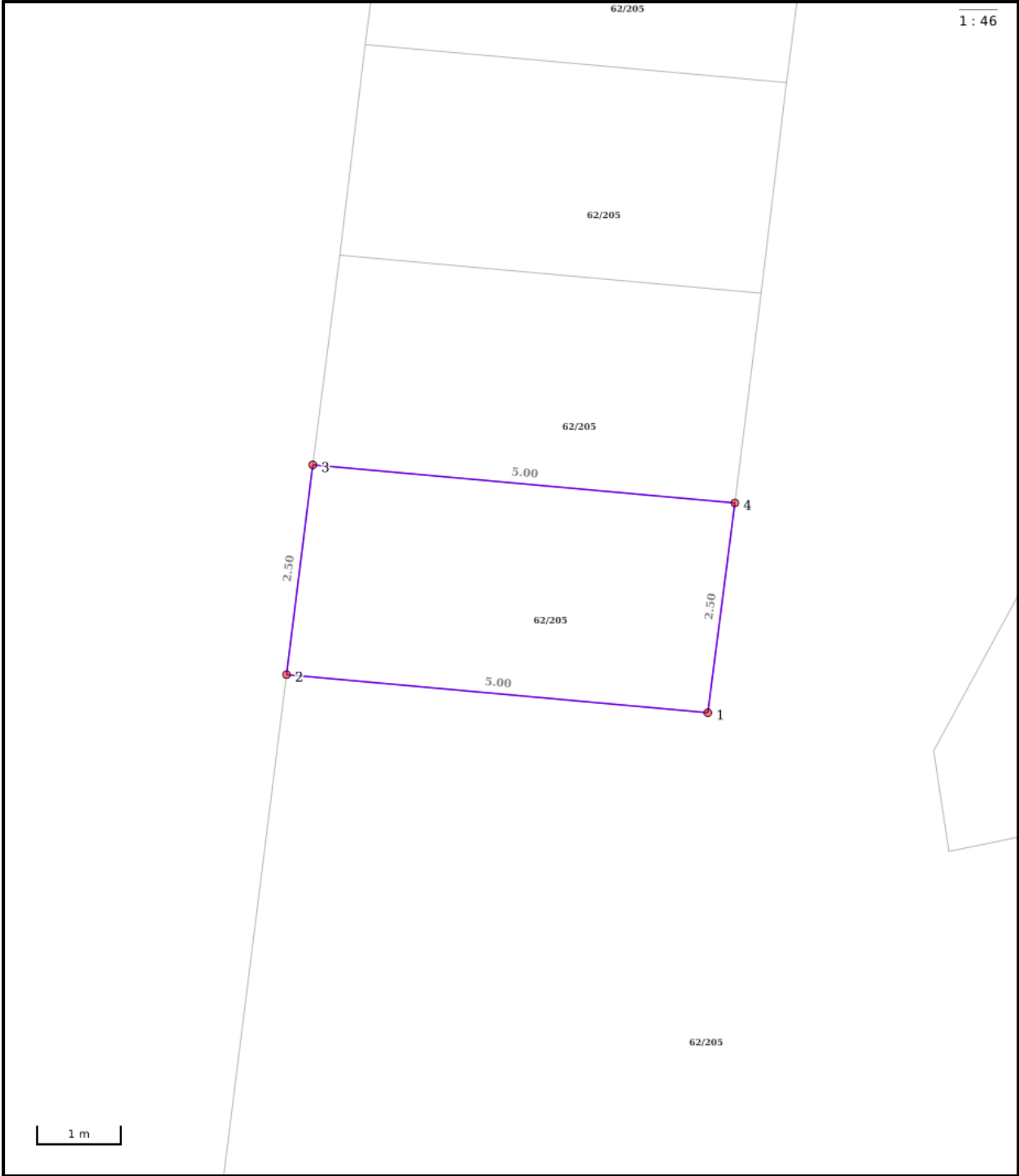
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| Δ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

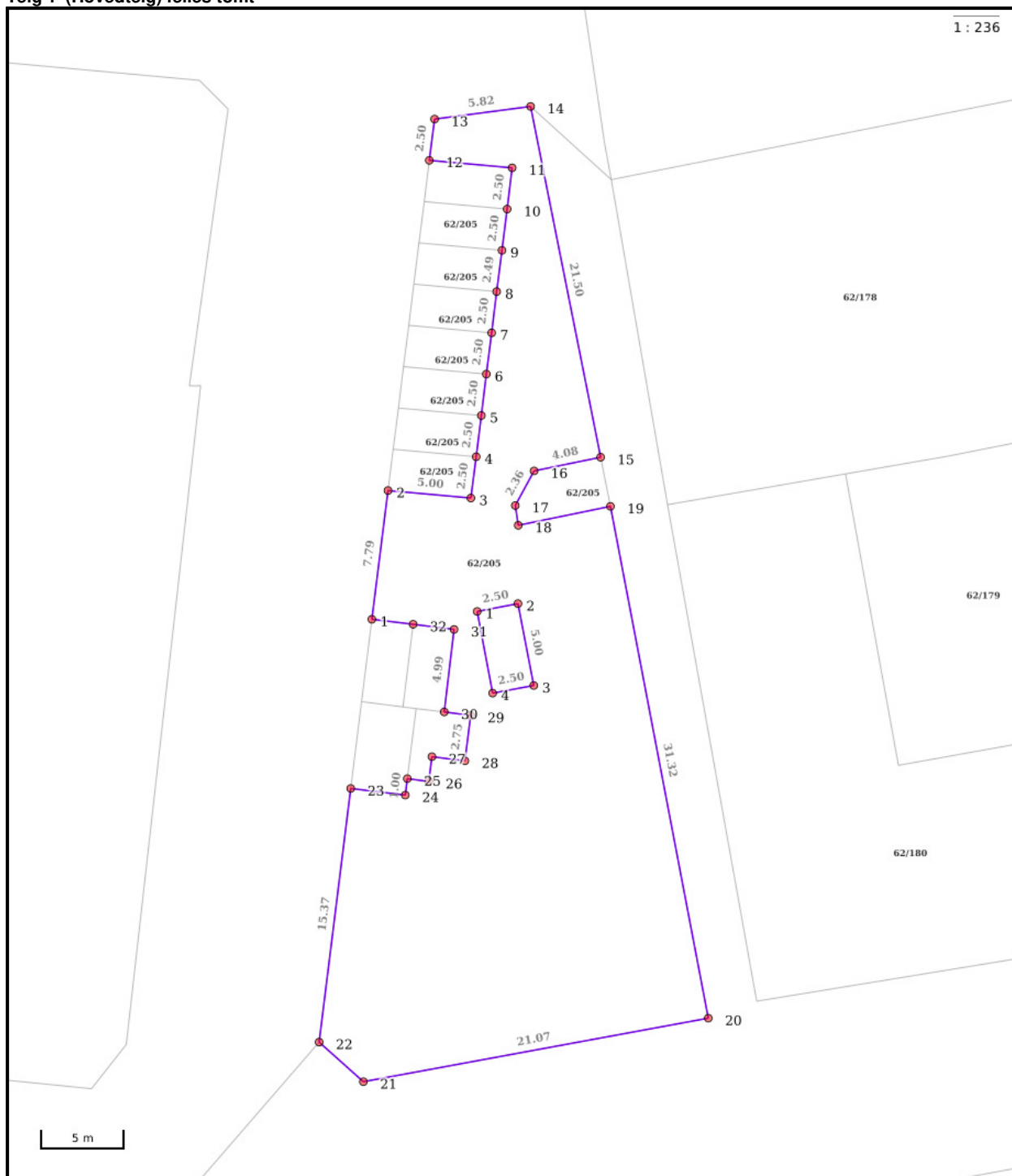
Areal: 12,50m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 406,94	636 498,80	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 406,94	636 493,80	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 409,44	636 493,89	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 409,44	636 498,89	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

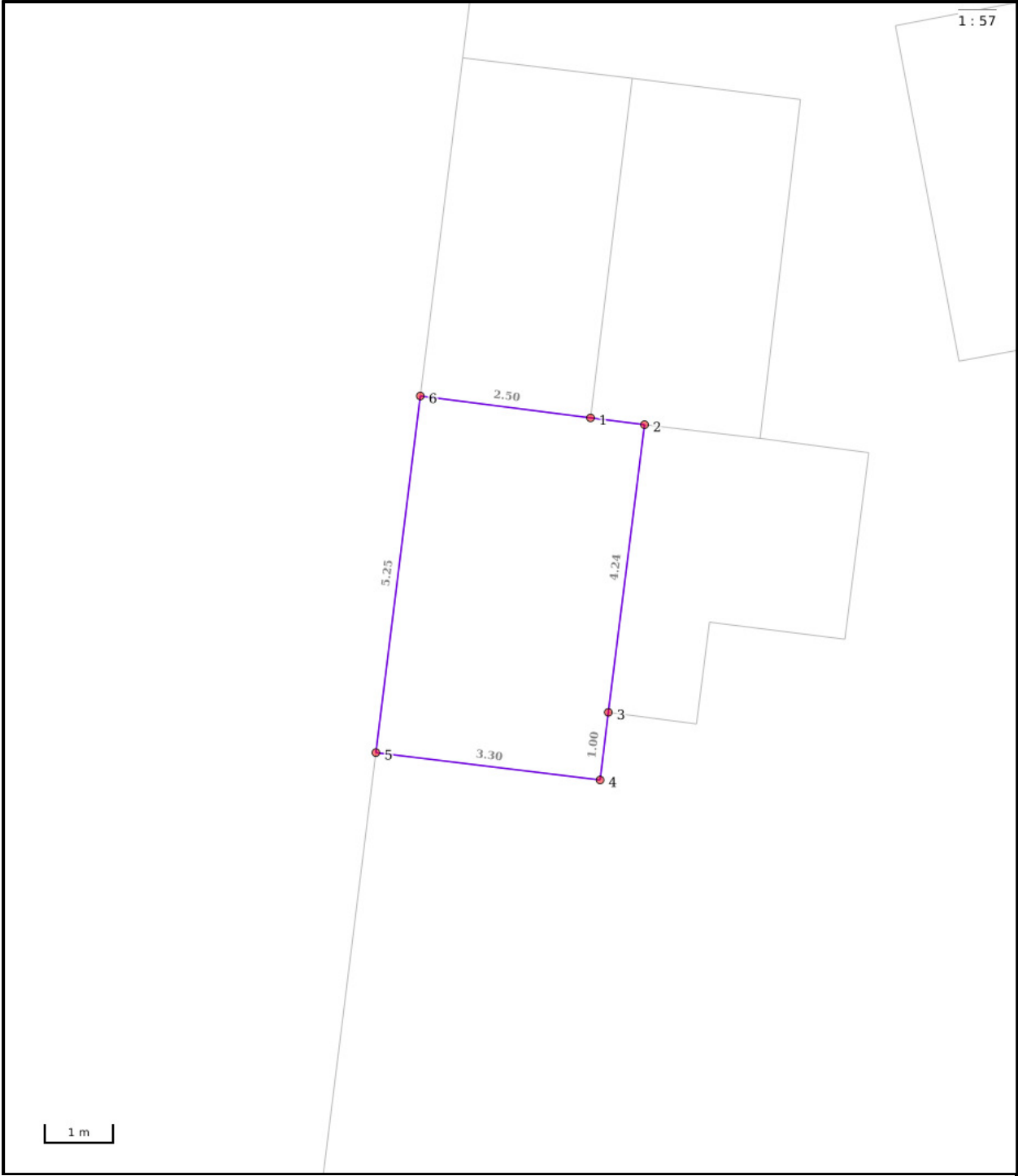
Areal og koordinater**Areal:** 657,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 399,15	636 493,53	7,79m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 406,94	636 493,80	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 406,94	636 498,80	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 409,44	636 498,89	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 411,94	636 498,98	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 414,44	636 499,06	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 556 416,94	636 499,15	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 556 419,44	636 499,23	2,49m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 556 421,93	636 499,32	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 556 424,43	636 499,41	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 556 426,93	636 499,49	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	100		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 556 426,93	636 494,49	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 556 429,43	636 494,58	5,82m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 556 430,70	636 500,26	21,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 556 410,08	636 506,35	4,08m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 556 408,90	636 502,44	2,36m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 556 406,73	636 501,50	1,20m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 556 405,56	636 501,78	5,66m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 556 407,20	636 507,20	31,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 556 377,09	636 515,81	21,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 556 371,42	636 495,52	3,57m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 556 373,55	636 492,65	15,37m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 556 388,91	636 493,18	3,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 556 388,80	636 496,48	1,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

25	6 556 389,80	636 496,51	1,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 556 389,75	636 497,81	1,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 556 391,25	636 497,86	2,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 556 391,18	636 499,86	2,75m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 556 393,93	636 499,96	1,60m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 556 393,99	636 498,36	4,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 556 398,98	636 498,50	2,47m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 556 399,07	636 496,03	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 400,18	636 499,79	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 400,87	636 502,19	5,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 396,06	636 503,57	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 395,38	636 501,16	4,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 17,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 556 394,07	636 495,86	0,80m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 556 394,04	636 496,66	4,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 556 389,80	636 496,51	1,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 556 388,80	636 496,48	3,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 556 388,91	636 493,18	5,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 556 394,16	636 493,36	2,50m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 3101 Halden
Eiendom: 3101/62/205/0/1

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
— Mindre nøyaktig - - - Vegkant
— Lite nøyaktig · · · · · Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss · · · · · Teigdelelinje
— Omtvistet grense · · · · · Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 16.7.2025
- 



Kommune: 3101 Halden

Eiendom: 3101/62/205/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 16.7.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3101-62/205/0/1, Oscars gate 11, 1776 HALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	07.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	07.07.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

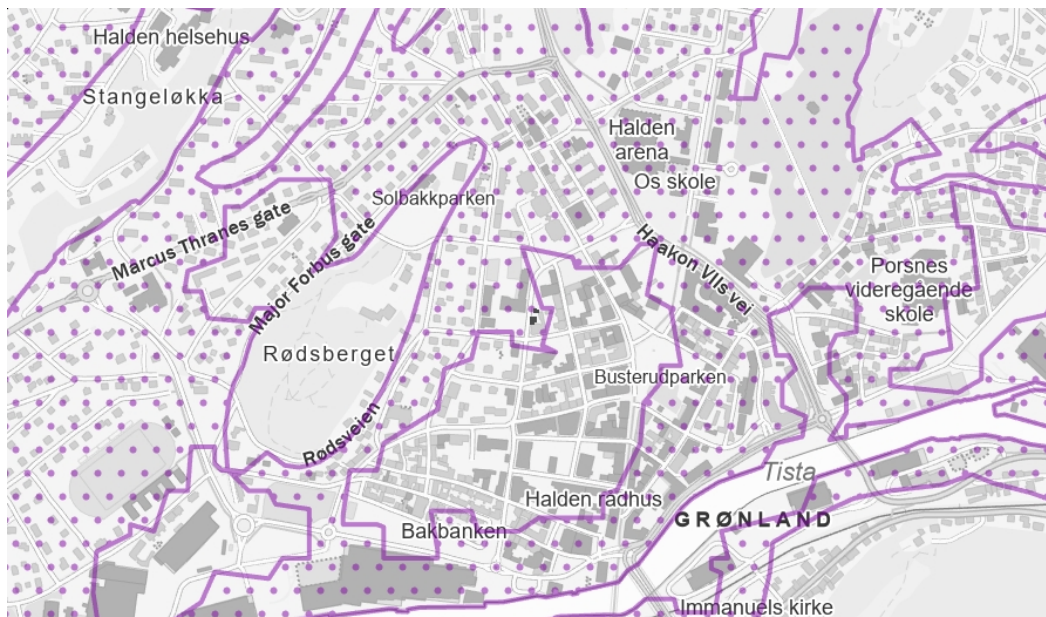
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	0.65 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.37 km
Flomfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	07.07.2025	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	07.07.2025	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	07.07.2025	Ikke funnet	104 km
Stormflo	07.07.2025	Ikke funnet	0.16 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.14 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 07.07.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

07.07.2025

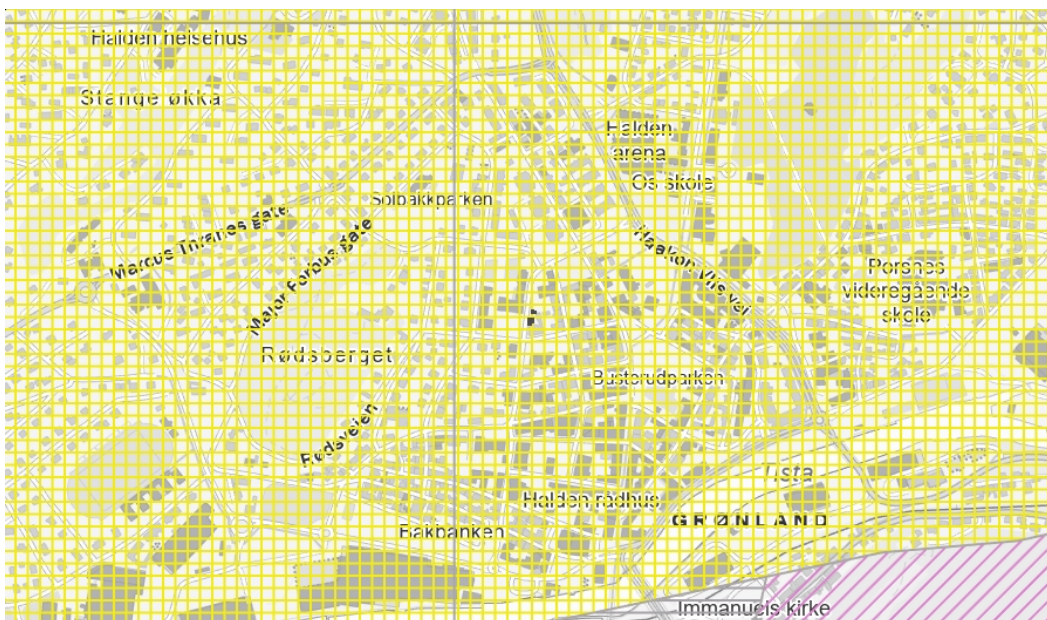
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Halden kommune

Adresse: Postboks 150, 1751 HALDEN

Telefon: 69 17 45 00

Utskriftsdato: 16.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Halden kommune

Kommunenr.	3101	Gårdsnr.	62	Bruksnr.	205	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Oscars gate 11, 1776 HALDEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-PLAN
Navn	Sentrumsplan
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 837 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	S-plan
Navn	Sentrumsplan

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.03.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/1240/Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 836 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	G-224
Navn	Regulering av Busterudgata, Karl Johans gt, Kristian August gt
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3101/dokumenter/48/G-224.pdf
Delarealer	Delareal 733 m ² Formål Bolig/Forretning Feltnavn BF1
	Delareal 740 m ² Formål Bevaring av bygninger
	Delareal 103 m ² Formål Gangvei



Halden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 62/205/0/1
Adresse: Oscars gate 11
Utskriftsdato: 16.07.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Område for særskilt angitt almenntilleggsformål
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Bolig/Forretning
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Infrastrukturgrense
-  Torg
-  Gatetun
-  Gangveg/gangareal/gågate

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

-  Vegg frittstående

Bygninger

-  Taksprang Bunn
-  Bygning
-  Takkant
-  Bygningsdelelinje
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

HALDEN



KOMMUNE

PLANAVDELINGEN

Telefon: Sentralbord 84 111

AE/B.

1750 Halden, den 5/7-83.
Svenskegt. 5

Halden kommune.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERING FOR BUSTERUDGT.
KARL JOHANSKT. KRISTIAN AUGUSTS GATE.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak :

1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er avgrenset med stiplet reguleringsgrense på plankartet.

2. Området reguleres for følgende formål:

- Spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse

Disse områdene er på plankartet inndelt i flere mindre felt som er gitt egen bokstav og nummerbetegnelse. Bokstavbetegnelsen angir, sammen med fargekode, hvilke arealbruksformål som tillates innenfor vedkommende felt.

- Boligområder.

- Trafikkområder.

- Offentlige områder.

3. Bebyggelsen kan oppføres som sammenhengende bebyggelse eller i nabogrense, såfremt dette ikke kommer i strid med andre bestemmelser i reguleringsplanen.

4. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med grense for reguleringsformål. Mot trafikkområde skal bebyggelsen plasseres i byggegrensen, med unntak av verneverdig bebyggelse som ikke har slik plassering.

FELLES BESTEMMELSER FOR SPESIALOMRÅDER FOR BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE.

5. Deler av eksisterende bebyggelse er markert med raster på plankartet, og i tegnforklaringen gitt betegnelsen "verneverdig bygning." For disse bygningene gjelder følgende bestemmelser:

a) Bygningene er regulert med eksisterende gesimshøyde, takform og etasjetall.

- b) Bygningene tillates ikke revet uten at særskilte grunner foreligger.
 - c) Bygningene tillates bare ombygd, på-bygd eller modernisert under forutsetning av at utseendet holdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige. Med utseende menes foruten hovedform og dimensjoner også materialer, materialenes farge og overflatekarakter, samt utforming av dører, vinduer, profilering av gesimskasse, vindskier, dør- og vindusomramming etc.
 - d) Bygningene kan innvendig moderniseres teknisk og bygningsmessig i tråd med den enkelte huseiers ønske, forutsatt at bygningslovens krav oppfylles.
6. For de verneverdige bygningene, og all annen bebyggelse innenfor det ovennevnte spesialområdet, gjelder videre følgende bestemmelser:
- a) Det skal til utvendig kledning benyttes treverk, mur eller murstein. Plater eller andre typer kledning tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av trepanel, mur eller murstein.
 - b) Tak skal tekkes med krum takstein av rød, uglassert tegl. Unntaksvis kan bygningsrådet godkjenne krum, rødfarget betongtakstein. Plater eller andre typer tekking tillates ikke, selv om dette er utformet som etterligning av takstein.
 - c) Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 30° og 45°.
 - d) Utadslående sidehengslede vinduer med midtpost kan ikke erstattes av vinduer med annen type hengsling. Bygningsrådet kan gi tillatelse til at disse utføres som innadslående i stedet for utadslående.
 - e) Nye bygninger med tilhørende utendørsanlegg skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig. Før byggesøknader behandles kan bygningsrådet kreve at det legges frem illustrasjoner som på en klar måte viser hvordan det nye er innpasset i det eksisterende bygningsmiljø.
 - f) Utforming av private utomhusanlegg, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, antenner, utvendig belysning eller andre faste konstruksjoner mot offentlig eller felles areal, bør skje med hensyn til strøkets karakter.

OMRÅDER FOR BOLIGER, MERKET B.

7. Områdene merket B1 og B2 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg. Utnyttelsesgrader og gesimshøyder skal ikke overstige det de eksisterende

bygningene innenfor områdene allerede har, jfr. reguleringsplanen.

OMRÅDER FOR BOLIGER/FORRETNINGER/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET BF.

8. Områdene merket BF 1. BF 2 og BF 3 skal benyttes til forretnings- og kontorvirksomhet og/eller boliger med tilhørende anlegg. Gesimshøyden skal ikke være over 6 m målt fra overkant murkrone.

OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET O.

9. Området merket O skal benyttes til offentlige kontorer og lokaler for møte-kurs- og/eller undervisningsvirksomhet, samt parkeringsplasser, lek, og ballplasser i tilknytning til dette. Gesimshøyden skal ikke overstige det eksisterende bygninger allerede har.

OMRÅDER TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL/BEVARINGSVERDIG BEBYGGELSE
MERKET A.

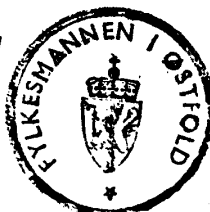
10. Området merket A skal benyttes til kirke med tilhørende kontorer og lagre. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m målt fra overkant murkrone.

TRAFIKKOMRÅDER.

11. Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveier/parkering og gang/sykkelveier/fortau som er vist på planen.
12. Trafikkområder som grenser opp til spesialområder for bevaringsverdig bebyggelse, bør gis en utforming som er mest mulig tilpasset strøkets karakter. Det bør utarbeides detaljplaner som beskriver overflatebehandling, gatebelysning og annet utstyr før områdene opparbeides. Bygningsrådet bør uttale seg til slike planer.
13. Tillatte avkjørsler fra trafikkområde til felles parkeringsplasser er markert på plankartet.

Stadfestet:

W. H. H. H.
18. juni 1984





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Oscars gate 11
1776 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre